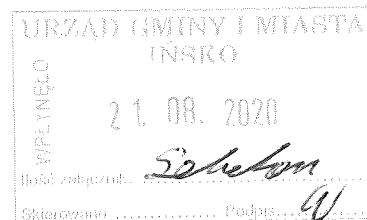




NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Szczecinie



LSZ.410.007.02.2020

Jacek Liwak  
Burmistrz Ińska  
Urząd Gminy i Miasta Ińsko  
ul. Bohaterów Warszawy 38  
73-140 Ińsko

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy i Miasta w Ińsku <sup>1</sup> ul. Bohaterów Warszawy 38, 73-140 Ińsko
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jacek Liwak, Burmistrz Ińska <sup>2</sup> od 8.12.2014 r.
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 <sup>3</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie <sup>4</sup>
Kontrolerzy	1. Jarosław Pułka, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/80/2020 z 4.05.2020 r. 2. Anna Dejk-Chojnacka, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/91/2020 z 8.05.2020 r.

(akta kontroli str. 1-6)

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie gospodarowanie nieruchomościami w Gminie Ińsko <sup>6</sup> w latach 2017-2020 (do 30.04.).
Uzasadnienie oceny ogólnej	Burmistrz nierzetelnie prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości <sup>7</sup> . Ewidencja, która powinna zawierać wszystkie niezbędne dane do opracowania planu wykorzystania GZN, była niekompletna i nieaktualna. Wbrew zasadom określonym w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami <sup>8</sup> , ewidencją objęto jedynie część działek będących własnością lub współwłasnością Gminy (89 z 514 – stan na 30.04.2020 r.), pominięto zaś budynki, lokale oraz grunty Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym Gminy. W prowadzonej ewidencji nie zawarto ponadto wszystkich elementów wymaganych uogn, nie określając m.in. dla nieruchomości położonych na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego <sup>9</sup> , ich przeznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy <sup>10</sup> . Nierzetelnie prowadzono także ewidencję gruntów w księgach rachunkowych Urzędu. Według stanu na 30.04.2020 r. nie ujęto w nich 137 działek o łącznej powierzchni 46 ha, powierzchnię części działek zaniżono łącznie o 1,6 ha, a części zawyżono – o 1,3 ha. W ewidencji księgowej Urzędu ujęto ponadto 70 działek o łącznej powierzchni 18,8 ha, których nie było w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej

<sup>1</sup> Dalej: Urząd.

<sup>2</sup> Dalej: Burmistrz.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1200; dalej: ustawa o NIK.

<sup>4</sup> Dalej: NIK.

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

<sup>6</sup> Dalej: Gmina.

<sup>7</sup> Dalej: GZN.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.; dalej: uogn.

<sup>9</sup> Dalej: mpzp.

<sup>10</sup> Dalej: Studium.

przez Starostwo Powiatowe w Stargardzie<sup>11</sup>. Weryfikacja stanu prawnego 32 z powyższych 70 działek wykazała nieujęcie w księgach rachunkowych faktu sprzedaży działek, ich podziału lub scalenia, bądź brak dokumentów dotyczących tych działek. Powyższe świadczyło o nierzetelnym przeprowadzeniu inwentaryzacji gruntów.

W okresie objętym kontrolą Burmistrz nie opracował planu wykorzystania GZN, który powinien stanowić podstawę gospodarowania zasobem. Z naruszeniem zasady jawności, tj. bez sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, zawarł 14 umów dzierżawy, trzy umowy użyczenia oraz udzielił dwóch zezwoleń na dzierżawę gminnych gruntów. W jednym z 20 zbadanych przypadków wykaz nieruchomości nie został ogłoszony w prasie lokalnej, a w ośmiu zamieszczenie wykazów na stronie internetowej Urzędu trwało krócej niż 21-dniowy termin określony w uogn. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste były niekompletne, tj. nie zawierały stawek procentowych opłat z ww. tytułu. W trzech przypadkach cenę nieruchomości w pierwszym przetargu, w stosunku do ich wartości z operatów szacunkowych, zaniżono łącznie o 40 820 zł. Skutkiem powyższego cena netto za dwie nieruchomości (z powyższych trzech) sprzedane w pierwszym przetargu została zaniżona łącznie o 28 870 zł (bez uwzględnienia postąpienia). Ponadto w jednym przypadku, wskutek niezwyfikowania treści operatu, zaniżoną wartość nieruchomości jako podstawę obliczenia ceny przyjęto w kolejnych przetargach i w rokowaniach, co skutkowało jej sprzedażą w wyniku rokowań za cenę niższą o 4 640 zł netto (bez uwzględnienia postąpienia) od minimalnej, możliwej do ustalenia wskutek prawidłowego obliczenia ceny. W badanym okresie wystąpiły także cztery przypadki zaniżenia wysokości czynszu dzierżawnego w umowach, w stosunku do minimalnych stawek ustalonych przez Burmistrza, skutkiem czego dochody Gminy zostały zaniżone netto o 8 484 zł.

Pomimo zawarcia w umowach dzierżawy lub najmu postanowień zabezpieczających interes prawny i ekonomiczny Gminy, w dwóch przypadkach po upływie terminu obowiązywania umów Burmistrz nie egzekwował wydania przedmiotu dzierżawy, co skutkowało bezumownym korzystaniem z nieruchomości gminnych.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>12</sup> kontrolowanej działalności**

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W Gminie wszystkie miejscowości miały charakter turystyczny. Cała Gmina była położona na terenie Ińskiego Parku Krajobrazowego lub jego otuliny. Park ten był jednocześnie położony na terenie obszarów Natura 2000.

(akta kontroli str. 1150--1161)

W latach 2017-2020 Burmistrz, stosownie do obowiązku określonego w art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 uogn, ewidencjonował nieruchomości będące własnością lub współwłasnością Gminy. Ewidencja była prowadzona od 28.09.2017 r. w formie elektronicznej, z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel. Dane były zapisywane narastająco, nie było możliwości ustalenia stanu zasobu na określony dzień, np. na koniec każdego roku. Burmistrz wyjaśnił: *Do września 2017 r. ewidencja nieruchomości prowadzona była z wykorzystaniem pakietu Office Word.*

<sup>11</sup> Dalej: Starostwo.

<sup>12</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

*Ze względów praktycznych (...) przeniesiono dane z Worda do Excela. Archiwalne pliki Word – jako nieprzydatne – zostały wykasowane z komputera.*

(akta kontroli str. 7, 10, 61-67, 347-348, 350)

Na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu<sup>13</sup> brak było informacji o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN oraz o zasadach udostępnienia informacji w niej zawartych.

(akta kontroli str. 549, 552)

W badanym okresie w Urzędzie zapewniono dostęp do prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków poprzez moduł GEO-INFO 7 iEGiB, do korzystania z którego Burmistrz otrzymywał licencję od Starosty Stargardzkiego<sup>14</sup>. Burmistrz wyjaśnił: *dostęp do modułu posiadało trzech pracowników Urzędu, w tym osoba zatrudniona na stanowisku ds. gospodarki nieruchomościami. Zbiór danych powiatowych był wykorzystywany przez nią do: weryfikacji danych o nieruchomościach i budynkach stanowiących zasób Gminy; przygotowania nieruchomości do rozdysponowania; nadzoru właścicielskiego; przejmowania i komunalizacji nieruchomości.*

(akta kontroli str. 7, 10-11, 351-365)

**1.2.** Prowadzona w Urzędzie ewidencja GZN obejmowała 97 pozycji (wyłącznie nieruchomości gruntowe), w tym osiem nieruchomości sprzedanych (oznaczono je kolorem szarym). Badanie wybranych losowo<sup>15</sup> 50 pozycji z ww. zbioru (tj. 51,5%) wykazało, że:

- nieruchomości były oznaczone według księgi wieczystej (była założona w 37 przypadkach) i katastru nieruchomości oraz miały podaną powierzchnię, czym spełniono wymóg określony w art. 23 ust. 1c pkt 1 i 2 uogn;
- w 38 pozycjach, zgodnie z art. 23 ust. 1c pkt 4 uogn, określono przeznaczenie nieruchomości w mpzp,; w pozostałych 12 przypadkach dotyczących nieruchomości położonych na terenach nieobjętych mpzp, nie określono ich przeznaczenia w Studium;
- w ewidencji nie podano informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych<sup>16</sup>.

Żadna z 89 niesprzedanych działek nie stanowiła nieruchomości Skarbu Państwa oddanej Gminie w użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 61-67, 403-411)

W ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo według stanu na 26.05.2020 r. było łącznie 514 działek stanowiących własność/ współwłasność Gminy Ińsko, 181 budynków i pięć lokali. W ww. ewidencji były ponadto dwie działki Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Ińsko, tj. nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym 171/10 o powierzchni 0,0030 ha (prawo użytkowania wieczystego nabyte aktem notarialnym z 17.09.2015 r.) oraz nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym 129 o powierzchni 0,1489 ha (prawo użytkowania wieczystego nabyte aktem notarialnym z 10.06.1994 r.). Według informacji Starosty Gmina nie zgłosiła do Starostwa faktu nabycia ww. działek i nie wносиła opłat z tego tytułu. (akta kontroli str. 383-398, 508-518)

Burmistrz wyjaśnił: *(...) Nie otrzymaliśmy ze Starostwa Powiatowego informacji o naliczeniu takich opłat i nie wnosiliśmy wniosku o takie naliczenie.*

(akta kontroli str. 548, 551)

<sup>13</sup> Dalej: BIP Urzędu.

<sup>14</sup> Dalej: Starosta.

<sup>15</sup> Losowanie systematyczne, z interwałem.

<sup>16</sup> Danych tych nie podano we wszystkich pozycjach w zbiorze.

W trakcie kontroli NIK, tj. 24.06.2020 r. Gmina została zawiadomiona przez Starostę o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. gruntów. Opłata za lata 2017-2020 w przypadku działki 171/10 została ustalona na kwotę ogółem 72 zł, a działki 129 na kwotę 1 896 zł. Gmina wniosła ww. opłaty 30.06.2020 r.

(akta kontroli str. 519-520)

Gmina Ińsko nie złożyła wniosków o ujawnienie w księdze wieczystej swego prawa własności w odniesieniu do 28 działek wykazanych w ewidencji GZN<sup>17</sup>, dla których nie założono księgi wieczystej. Według art. 35 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>18</sup>, właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Burmistrz wyjaśnił: *Gmina nie podejmowała działań o ujawnienie swego prawa w księgach wieczystych (...) z uwagi na koszty takiego postępowania. Nadmieniam, że w każdym przypadku, gdy dla przeprowadzenia transakcji niezbędne było założenie księgi wieczystej, takie działania podejmowano.*

(akta kontroli str. 549, 552)

**1.3.** Badanie 10 wybranych losowo pozycji z ewidencji GZN wykazało, że informacje o nieruchomościach były zgodne z danymi z ksiąg wieczystych, katastru nieruchomości, mpzp oraz prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków. W dziewięciu przypadkach nieruchomości były ujęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia, z czego:

- w pięciu przypadkach zostały wydzierżawione przez Gminę Ińsko podmiotom prywatnym – informacje o dzierżawie nie zostały uwzględnione w ewidencji;
- w trzech przypadkach zostały sprzedane przez Gminę podmiotom prywatnym<sup>19</sup> - informacja o sprzedaży została uwzględniona w ewidencji w postaci oznaczenia danej pozycji nieruchomości kolorem szarym,;
- w jednym przypadku zamknięto rokowania bez wybrania nabywcy w związku z nieprawidłowym przebiegiem granic geodezyjnych działki oraz posadowieniem obcych budowli.

W żadnej z 10 badanych spraw nie toczyły się postępowania sądowe oraz nie zgłaszano roszczeń do nieruchomości. Sekretarz Gminy Ińsko wyjaśnił: *W odniesieniu do nieruchomości będących w gminnym zasobie (...) w latach objętych kontrolą toczyły lub toczą się następujące postępowania sądowe: z powództwa Gminy o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego nieruchomości (...) o nr geod. 160, 161, 162, 166, 167 o łącznej powierzchni 9 348 m<sup>2</sup>. Wyrokiem z dnia 14.11.2019 r. Sąd (...) rozwiązał stosunek użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. Wyrok jest prawomocny. (...) Sąd dokonał omyłki pisarskiej w wyroku poprzez błędne oznaczenie numerów ksiąg wieczystych – wniosek o sprostowanie omyłki został złożony do Sądu i nie został jeszcze rozpatrzony; z powództwa Gminy o zniesienie współwłasności w działce o nr geod. 141 – sprawa w toku.*

(akta kontroli str. 61-67, 412-414)

**1.4.-1.5.** W latach objętych kontrolą<sup>20</sup> powierzchnia i wartość gruntów w Urzędzie wynosiła według stanu na: 31.12.2017 r. – 220,8 ha, 12 796,6 tys. zł; 31.12.2018 r. – 220,6 ha, 12 787,9 tys. zł; 31.12.2019 r. – 219,9 ha, 12 684,6 tys. zł; 30.04.2020 r. – 225,7 ha, 12 789 tys. zł. Wartość ewidencyjna budynków, lokali i obiektów inżynierii

<sup>17</sup> Działki nr: 432, 321/2, 25, 255, 59/3, 155/3, 142/1, 212/2, 190, 158, 81, 155/4, 90/2, 148, 51, 127, 155/2, 254, 103, 35, 238/3, 55/1, 625/4, 53, 38, 17, 55/2, 164. Odniesiono się do wszystkich działek wyszczególnionych w GZN.

<sup>18</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.

<sup>19</sup> W czwartym przypadku zamknięto rokowania bez wybrania nabywcy w związku z nieprawidłowym przebiegiem granic geodezyjnych działki oraz posadowieniem obcych budowli.

<sup>20</sup> Według danych wynikających z ewidencji księgowej.

ładowej oraz wodnej<sup>21</sup> wynosiła odpowiednio: 6 549,4 tys. zł, 6 099,9 tys. zł, 11 509,8 tys. zł i 11 327,2 tys. zł. Zmiany w stanie mienia były wynikiem nabycia (w tym w wyniku otrzymania spadku), sprzedaży nieruchomości oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Informacje o stanie mienia komunalnego Gminy Ińsko za lata 2017-2019 zawierały elementy określone w art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>22</sup> i były pozytywnie opiniowane przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Szczecinie<sup>23</sup>. Nie podawano w nich danych o wartości nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

(akta kontroli str. 68-73, 218-278, 781-786, 787-792)

Porównanie danych o gruntach z ewidencji księgowej Urzędu (zestawienia środków trwałych) według stanu na 30.04.2020 r. z danymi z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo wykazało, że:

- w księgach rachunkowych Urzędu nie ujęto 137 działek gminnych o łącznej powierzchni 460 189,74 m<sup>2</sup> (tj. 46 ha), w tym 90 stanowiących własność/współwłasność Gminy o areale 416 036,74 m<sup>2</sup> (tj. 41,6 ha) oraz 47 stanowiących własność Gminy, oddanych w użytkowanie wieczyste o areale 44 153 m<sup>2</sup> (tj. 4,4 ha);
- w 18 przypadkach w zestawieniu podano inną powierzchnię nieruchomości, z czego w dziewięciu przypadkach zaniżono areal działek łącznie o 16 187,96 m<sup>2</sup> (tj. 1,6 ha) oraz w dziewięciu przypadkach zawyżono łącznie o 12 942,82 m<sup>2</sup> (tj. 1,3 ha);
- w zestawieniu było 70 działek o łącznej powierzchni 187 882,46 m<sup>2</sup> (tj. 18,8 ha), których nie było w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo.

(akta kontroli str.383-402, 646-734, 738-742)

W ewidencji księgowej Urzędu były m.in. grunty oddane w użytkowanie wieczyste (badanie zestawienia środków trwałych Urzędu sporządzonego na dzień 30.04.2020 r. wykazało, że było 114 takich działek). Ich wartość została w bilansie Urzędu za 2018 r. i 2019 r. ujęta w zbiorczej pozycji „Grunty”, zamiast w wyodrębnionej pozycji „Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom”.

(akta kontroli str. 646-734, 788, 802)

W badanym okresie RIO przeprowadziła w Urzędzie kontrolę gospodarki finansowej Gminy Ińsko za lata 2015-2018<sup>24</sup>. W protokole kontroli RIO stwierdziła m.in., że:

- w 2017 r. księgi rachunkowe Urzędu były prowadzone w dwóch programach informatycznych; wartość środków trwałych wykazana w bilansie była wyższa od wartości wynikającej z ewidencji księgowej Urzędu o 21 300,81 zł (dane z programu SIGID) oraz o 652 849,88 zł (dane z programu VULCAN); RIO wskazała: (...) *wielkości te nie były sprawdzalne i uniemożliwiały stwierdzenie prawidłowości wykazanych danych;*
- wartość środków trwałych wykazana w ewidencji księgowej Urzędu według stanu na 31.12.2018 r. była niższa od wartości wykazanej w bilansie Urzędu o 177 234,61 zł, z tego w pozycji „budynki, lokale i obiekty (...)” o kwotę 18 844,14 zł;
- stany wybranych aktywów i pasywów jednostki na dzień ich zamknięcia w 2017 r. nie zostały ujęte w tych samych wysokościach w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych 2018 r.;

<sup>21</sup> W tym wartość budynków i lokali stanowiła kwotę odpowiednio: 2 698 751,20 zł, 2 619 473,62 zł, 3 072 086,87 zł i 3 038 443,11 zł.

<sup>22</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.

<sup>23</sup> Dalej: RIO.

<sup>24</sup> O wynikach kontroli RIO szerzej mowa w punkcie 2.19 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

- środki trwale zostały według stanu na 31.12.2017 r. objęte inwentaryzacją drogą spisu z natury; komisja inwentaryzacyjna nie stwierdziła różnic; w trakcie czynności inwentaryzacyjnych zespoły spisowe sporządzały jednocześnie protokoły likwidacyjne poszczególnych składników majątkowych, co nie miało umocowania prawnego zarówno w przepisach prawa, powodując zniekształcenie działań inwentaryzacyjnych; w wyniku ww. czynności wartość spisowa środków trwałych była niższa od wartości księgowej o 35 895,85 zł; zespoły spisowe nie doprowadziły do ustalenia rzeczywistego stanu składników majątkowych jednostki.  
(akta kontroli str. 280-285, 338-346, 431, 438-459)

Wartość nieruchomości z ewidencji księgowej Urzędu na koniec 2019 r. była zgodna z wartością wykazaną w bilansie. Inwentaryzacja środków trwałych za 2018 r. i 2019 r. została przeprowadzana metodą weryfikacji, tj. drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji wartości tych składników. Weryfikację na ostatni dzień roku obrotowego (tj. w terminie zgodnym z wymogiem art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>25</sup>) przeprowadził Skarbnik Gminy. Nie stwierdzono różnic. Protokoły z inwentaryzacji zostały zatwierdzone przez Burmistrza.

(akta kontroli str. 286-289, 787)

Wartość środków trwałych wykazywana w sprawozdaniach SG-01 „Statystka gminy: środki trwałe”<sup>26</sup> za lata 2017, 2018, 2019 w porównaniu do ewidencji księgowej Urzędu była w przypadku:

- grupy 0-Grunty – zgodna w 2017 r. i 2018 r. oraz niższa o 395 tys. zł w 2019 r.;
- grupy 1-Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – niższa o 1 tys. zł w 2017 r. i 2018 r. oraz o 51 tys. zł w 2019 r.;
- grupy 2-Obiekty inżynierii lądowej i wodnej – wyższa o 2 tys. zł w każdym z badanych lat.

(akta kontroli str. 74, 122, 170, 222-224, 226-228, 230-232, 234-236, 238-240, 287, 289, 291, 787)

Burmistrz wyjaśnił: *Rozbieżności (...) wynikają z tego, iż sprawozdanie SG-01 za dany rok budżetowy sporządzane jest w miesiącu lutym roku następującego po zakończeniu roku budżetowego, sprawozdawczość budżetowa za dany rok sporządzana jest do 31 marca. W związku z czym były dokonane jeszcze przeksięgowania środków trwałych, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu SG-01.*

(akta kontroli str. 938, 943)

1.6. Badanie wybranych losowo<sup>27</sup> 50 z 97 pozycji z ewidencji GZN wykazało, że: 31 nieruchomości było ujętych w zestawieniu środków trwałych Urzędu; cztery nieruchomości oznaczone w ewidencji GZN jako sprzedane nie były ujęte w zestawieniu (były wyksięgowane); 15 nieruchomości nie ujęto w księgach rachunkowych Urzędu, mimo że stanowiły własność Gminy. W ramach inwentaryzacji nieruchomości za 2018 r. i 2019 r. nie dokonano porównania danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją GZN.

(akta kontroli str. 61-67, 286, 288, 793, 798-801)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

<sup>25</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 351, ze zm.; dalej: uor.

<sup>26</sup> Sprawozdanie sporządzane na podstawie art. 30 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 443).

<sup>27</sup> Losowanie systematyczne, z interwałem.

1. Burmistrz w ewidencji GZN wykazał jedynie 89 działek (pozostałe osiem działek było oznaczone jako sprzedane), mimo, że według ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo przedmiot własności/ współwłasności Gminy Ińsko stanowiło łącznie 514 działek (liczba działek w ewidencji GZN została zaniżona o 425 działek). Nie ewidencjonował ponadto nieruchomości gminnych obejmujących budynki (według ewidencji prowadzonej przez Starostwo Gmina miała udział we własności 181 budynków), lokale (według ewidencji prowadzonej przez Starostwo Gmina miała udział we własności 5 lokali) oraz działek Skarbu Państwa, których Gmina Ińsko jest użytkownikiem wieczystym (działki 171/10 i 129 w obrębie Miasto Ińsko).  
(akta kontroli str. 61-67, 383-402)

Zgodnie z art. 24 uogn do GZN należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Według art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 1 uogn, gospodarowanie zasobem polega w szczególności na ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.

Burmistrz wyjaśnił: *Prowadzeniem gminnej ewidencji nieruchomości zajmowali się kolejni pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (...). Sądziłem, że wywiązują się z obowiązku prawidłowo, zwłaszcza że kontrole wcześniejsze (w tym kontrola RIO) nie wykazały nieprawidłowości w tym zakresie. (...) przeprowadzana jest analiza 425 pozycji wykazanych w ewidencji powiatowej, a których nie było w gminnej ewidencji (...). Pracownik prowadzący tę sprawę obecnie został przeze mnie zobowiązany do doprowadzenia gminnej ewidencji nieruchomości do zgodnej ze stanem faktycznym, także z uwzględnieniem informacji z powiatowej ewidencji nieruchomości do dnia 30.09.2020 r. Zobowiązałem również kierownika przedmiotowego Wydziału do wzmocnienia kontroli w tym temacie.*

(akta kontroli str. 548, 551)

2. Analiza danych dla 50 działek, z 89 pozycji ujętych w ewidencji GZN, wykazała, że w 12 przypadkach dotyczących nieruchomości położonych na terenach nieobjętych mpzp, nie określono ich przeznaczenia w Studium, czym naruszono dyspozycję art. 23 ust. 1c pkt 4 uogn. W ewidencji nie podano informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, co było niezgodne z wymogiem określonym w art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7 uogn.

(akta kontroli str. 61-67, 403-411)

Burmistrz wyjaśnił: *Gminna ewidencja zasobu nieruchomości funkcjonowała w takiej postaci od lat. Nie zgłaszano w tym czasie roszczeń do nieruchomości, a sprawy sądowe toczyły się jedynie w dwóch przypadkach. Informuję, że gminna ewidencja nieruchomości zostanie odpowiednio dostosowana z uwzględnieniem tych danych.*

(akta kontroli str. 548, 551)

3. Dane o nieruchomościach wykazanych w ewidencji księgowej Urzędu (zestawieniu środków trwałych) były niezgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo, tj.:

a) w zestawieniu środków trwałych Urzędu według stanu na 30.04.2020 r. nie wykazano 137 działek gminnych o łącznej powierzchni 460 189,74 m<sup>2</sup> (tj. 46 ha), w tym 90 stanowiących własność/ współwłasność Gminy o areale 416 036,74 m<sup>2</sup> (tj. 41,6 ha) oraz 47 stanowiących własność Gminy i oddanych w użytkowanie wieczyste o areale 44 153 m<sup>2</sup> (tj. 4,4 ha).

(akta kontroli str.383-402, 646-734, 739-742)



Według art. 20 ust. 1 uor, do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym. Według art. 24 ust. 1 uor, księgi rachunkowe powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i bieżąco.

W opisie do zasad ewidencji na koncie 011-Środki trwałe w załączniku nr 3 do rozporządzenia 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<sup>28</sup> wskazano, że ewidencja szczegółowa prowadzona do tego konta powinna umożliwić m.in. ustalenie wartości gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, przekazanych w użytkowanie wieczyste innym podmiotom. W załączniku nr 5 („Bilans jednostki budżetowej lub samorządowego zakładu budżetowego”) do rozporządzenia w sprawie rachunkowości oraz planów kont, wprowadzono od 2018 r. pozycję aktywów bilansu A II.1.1.1. „Grunty stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego przekazane w użytkowanie wieczyste innym podmiotom”.

Burmistrz wyjaśnił: *Przeprowadzona analiza działek w ewidencji gruntów (...) wykazała, że w 90 przypadkach właścicielem lub współwłaścicielem była Gmina Ińsko. Działki te nie zostały wykazane w zestawieniu środków trwałych Urzędu.(...) W świetle ustaleń kontroli NIK w ww. zakresie zobowiązałem Skarbnika do niezwłocznego doprowadzenia ewidencji księgowej Urzędu do stanu zgodne z dokumentacją źródłową. Burmistrz wyjaśnił ponadto: W dotychczasowej praktyce Urzędu przekazanie działek w użytkowanie wieczyste było traktowane jak sprzedaż (w akcie notarialnym istnieje adnotacja 'sprzedaż wieczystego użytkowania'), w związku z czym działki były zdejmowane z ewidencji księgowej.*

(akta kontroli str. 735, 743-744)

Badanie NIK zestawienia środków trwałych Urzędu sporządzonego na dzień 30.04.2020 r. wykazało jednak, że w ewidencji księgowej było 114 innych działek stanowiących własność Gminy przekazanych w użytkowanie wieczyste innym podmiotom i nie zostały one wyksięgowane z ksiąg rachunkowych Urzędu.

(akta kontroli str. 646-734)

Burmistrz wyjaśnił: *W ewidencji księgowej Urzędu były uwzględnione grunty oddane w użytkowanie wieczyste jednakże ich wartość nie była ujmowana w bilansie Urzędu (...) w związku z błędnym wprowadzeniem do ewidencji księgowej rodzaju nazwy własności jako „własny” – zamiast „użytkowanie wieczyste”. Wobec czego nieruchomości oddane w wieczyste użytkowanie widniały jako własne. W związku z ustaleniami kontroli NIK Skarbnik Gminy zobowiązał się do zmiany opisu nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie w sposób umożliwiający prawidłowe sporządzenie bilansu.*

(akta kontroli str. 938, 943)

b) w 18 przypadkach podano inną powierzchnię nieruchomości, z czego w dziewięciu zaniżono areał działek łącznie o 16 187,96 m<sup>2</sup> (tj. 1,6 ha) oraz w dziewięciu zawyżono łącznie o 12 942,82 m<sup>2</sup> (tj. 1,3 ha).

(akta kontroli str. 383-402, 646-734, 738)

Przeprowadzona przez Skarbnika Gminy Ińsko w trakcie kontroli NIK (tj. 30.06.2020 r.) weryfikacja ww. 18 działek wykazała: błędne wprowadzanie do ewidencji wielkości

<sup>28</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 342.; dalej: rozporządzenie w sprawie rachunkowości oraz planów kont.

arealu z ksiąg wieczystych/ aktów notarialnych/ decyzji Wojewody w sprawie przekazania gruntów na własność Gminy (11 przypadków); nieuwzględnianie w ewidencji księgowej zdarzeń polegających na podziale działek i sprzedaży ich części (cztery); nieprzekazywanie służbom księgowym Urzędu zawiadomień o aktualizacji powierzchni działek z urzędu (trzy).

(akta kontroli str. 746-749)

Burmistrz wyjaśnił: *Wpisanie nieprawidłowych powierzchni działek (...) było wynikiem nieprawidłowego prowadzenia zestawienia środków trwałych Urzędu przez pracownika odpowiedzialnego za prowadzenie ewidencji (...). Analiza dokumentów źródłowych wykazała, iż błędy w ewidencji dotyczyły jedynie powierzchni, a nie wartości tych działek. Jedynie w kilku przypadkach niezbędne będzie odszukanie w archiwum Urzędu dokumentów potwierdzających wartość działek zapisaną w zestawieniu (...). W pojedynczych przypadkach wskazanie nieprawidłowych powierzchni działek było ponadto wynikiem nieprzekazania Gminie przez Starostwo Powiatowe w Stargardzie informacji o aktualizacji powierzchni działek z urzędu. W takich sytuacjach niezbędne będzie ponowne ustalenie wartości tych działek. (...)*

(akta kontroli str. 735, 743)

c) w zestawieniu środków trwałych Urzędu było 70 działek o łącznej powierzchni 187 882,46 m<sup>2</sup> (tj. 18,8 ha), których nie było w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo.

(akta kontroli str. 646-734)

W trakcie kontroli NIK, tj. 30.07.2020 r., Skarbnik Gminy przeprowadziła analizę 32 z ww. 70 działek, stwierdzając: sprzedaż gruntów innym podmiotom (20 przypadków); podział działek i ich częściową sprzedaż innym podmiotom (siedem); scalenie działek (jeden przypadek); brak działki pod wskazanym adresem oraz brak dokumentów potwierdzających prawo własności Gminy Iłsko do gruntu (cztery).

(akta kontroli str. 961-968)

Burmistrz wyjaśnił: *Analiza zgodności danych wykazanych w zestawieniu (...) wykazała, iż w księgach rachunkowych znajdują się grunty, których nie było w ewidencji powiatowej<sup>29</sup>. Obecnie dokonywana jest weryfikacja dokumentów źródłowych dotyczących ww. działek oraz ustalenie prawidłowości ujęcia tych gruntów w ewidencji księgowej Urzędu. Do zakończenia kontroli nie mamy możliwości sprawdzenia wszystkich wyszczególnionych gruntów.*

(akta kontroli str. 939-940, 944)

Skutkiem nieprawidłowego prowadzenia ewidencji księgowej Urzędu zaniżono wartość gruntów w bilansie Urzędu i sprawozdaniu SG-01 (także w zakresie ich powierzchni). Powyższe świadczyło o nierzetelnym przeprowadzeniu inwentaryzacji gruntów w 2018 r. i 2019 r., gdzie czynność ta była wykonywana drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami.

4. W ramach inwentaryzacji nieruchomości za 2018 r. i 2019 r. nie dokonano porównania danych wynikających z ewidencji księgowej z ewidencją GZN, do czego zobowiązywał § 8 ust. 1 rozporządzenia w sprawie rachunkowości oraz planów kont.

(akta kontroli str. 61-67, 798-801)

Burmistrz wyjaśnił: *Podczas przeprowadzania inwentaryzacji nieruchomości za 2018 r. i 2019 r. nie dokonywano porównania zapisów z ewidencji księgowej z gminnym zasobem nieruchomości. W świetle ustaleń kontroli NIK przy przeprowadzaniu inwentaryzacji w 2020 r. zostanie dokonane takie porównanie.*

(akta kontroli str. 938, 943)

<sup>29</sup> Tj. w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków.

5. Na stronach internetowych BIP Urzędu nie została podana informacja o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN oraz o zasadach udostępnienia danych w niej zawartych.

(akta kontroli str. 549)

Zgodnie z przepisem art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. f) ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej<sup>30</sup>, udostępnieniu podlega informacja publiczna, w szczególności o zasadach funkcjonowania podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1 cyt. ustawy, w tym o: prowadzonych rejestrach, ewidencjach i archiwach oraz o sposobach i zasadach udostępniania danych w nich zawartych.

Burmistrz wyjaśnił: *Nie widziałem potrzeby publikowania gminnej ewidencji nieruchomości w BIP. Nikt też nie zwracał się o udostępnienie danych w niej zawartych. Zaręczam, że prawidłowo opracowana ewidencja (...) zostanie opublikowana na stronach BIP.*

(akta kontroli str. 549, 552)

#### OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia negatywnie realizację przez Burmistrza zadań związanych z prowadzeniem ewidencji GZN oraz ewidencji księgowej Urzędu w zakresie gruntów. Ewidencje te były niekompletne i nieaktualne.

Wbrew zasadom określonym uogn ewidencją GZN objął jedynie część działek w relacji do działek wykazanych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo (89 z 514 – stan na 30.04.2020 r.), pomijając także budynki i lokale stanowiące własność lub współwłasność Gminy oraz grunty Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym Gminy. W prowadzonej ewidencji nie zawarto wszystkich elementów wymaganych uogn, nie określając m.in. dla nieruchomości położonych na terenach nieobjętych mpzp, ich przeznaczenia w Studium.

W ewidencji księgowej, wg stanu na 30.04.2020 r., nie ujęto 137 działek o łącznej powierzchni 46 ha, powierzchnię części działek zanizono łącznie o 1,6 ha, a części zawyżono – o 1,3 ha. W ewidencji księgowej Urzędu ujęto ponadto 70 działek o łącznej powierzchni 18,8 ha, których nie było w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo. Weryfikacja 32 z nich wykazała nieujęcie w księgach Urzędu faktu sprzedaży tych działek, ich podziału lub scalenia, bądź brak dokumentów dotyczących tych działek. Powyższe świadczyło o nierzetelnym przeprowadzaniu inwentaryzacji gruntów.

#### OBSZAR

Opis stanu faktycznego

## 2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości

**2.1.–2.2.** W latach 2017-2020 (do 30.04.) Gmina nie posiadała planu wykorzystania GZN.

(akta kontroli str. 298, 301)

**2.3.** Według stanu na 30.04.2020 r. w Gminie obowiązywało łącznie pięć mpzp. Zostały one opracowane przed 2017 r. i obejmowały powierzchnię 1 094,5 ha, tj. 7,2% powierzchni Gminy. Z ogółem 89 pozycji nieruchomości wyszczególnionych w GZN, 67 znajdowało się na terenach objętych mpzp. W trakcie opracowania był jeden mpzp, obejmujący część obrębu geodezyjnego Storkowo, o łącznej powierzchni 54,7 ha.

(akta kontroli str. 298, 301, 376-377)

W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynął jeden wniosek (24.10.2019 r.) o zmianę mpzp dla działek o numerach 228/5, 229, 230/2 w obrębie II Miasta Ińsko. Został on złożony przez firmę P.T. S.A. i dotyczył zmiany przeznaczenia „terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów zabudowy usługowej” na „tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej, bazy, składy”. Wnioskodawca nabył przedmiotowe działki: 1.08.2019 r. - działkę 229; 22.10.2019 r. - działki 228/5

<sup>30</sup> Dz.U. z 2019 r. poz. 1429, ze zm.

i 230/2. Burmistrz wyjaśnił: *Wniosek został przyjęty, ale z braku środków finansowych nie wszczęto procedury.*

(akta kontroli str. 300, 304, 378-382)

W badanym okresie wydano ogółem 34 decyzje o warunkach zabudowy<sup>31</sup>, z tego 23 dotyczące zabudowy mieszkaniowej, jedną dotyczącą inwestycji komercyjnych (w zakresie usług kosmetycznych), 10 w innym zakresie (dotyczącą drogi, zalesienia terenu, postawienia wiaty magazynowej). Burmistrz wyjaśnił: (...) *w związku z tym, że cała Gmina jest w obszarze chronionym Natura 2000, Ińskim Parku Krajobrazowym, Otulinie Ińskiego Parku Krajobrazowego oraz w Ostoja Ińska nie powstały żadne inwestycje oprócz zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz lotniskowej.*

(akta kontroli str. 298, 301, 1098)

**2.4.** Uchwałą nr XII/106/2007 z dnia 14 listopada 2007 r. Rada Miejska w Ińsku<sup>32</sup> ustaliła zasady wydzierżawiania gruntów innych niż rolne, stanowiących własność Gminy. W uchwale wskazano m.in., że: wydzierżawianie gruntów odbywało się w drodze przetargowej lub bezprzetargowej, o czym decydował Burmistrz (§ 2); odstąpienie od przetargowej formy dzierżawy było możliwe m.in. przy przedłużaniu umowy do lat 10 dla dotychczasowego dzierżawcy (§ 3 ust. 1 lit. b). Uchwałą nr XXX/2020/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. Rada Miejska uchwaliła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony<sup>33</sup>. W uchwale wskazano m.in., że: zbywanie i obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy wymagało każdorazowej zgody Rady wyrażonej w formie uchwały (§ 3); nieruchomość lub jej część mogła zostać wydzierżawiona lub wynajęta na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (§ 4 ust. 1); wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości na czas dłuższy niż 10 lat wymagało każdorazowej zgody Rady (§ 4 ust. 3); najemców i dzierżawców nieruchomości na czas oznaczony lub czas nieoznaczony dłuższy niż 3 lata należało wyłaniać w drodze przetargu (§ 5 ust. 1); Rada upoważniła Burmistrza do zawierania kolejnych umów bez konieczności uzyskania zgody Rady w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierały kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość (§ 5 ust. 2).

(akta kontroli str. 305-306, 316-319)

W okresie 1.01.2017 r.-30.04.2020 r. Rada Miejska podjęła łącznie osiem uchwał w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na okres powyżej trzech lat, z tego:

- jedną w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę na okres czterech lat oraz bezprzetargowy tryb zawarcia umowy dzierżawy (uchwała nr XXIV/157/2017 z dnia 23 marca 2017 r. dotycząca części działki nr 41/1); dotychczasowy dzierżawca ww. działki wnioskował (pismem z 15.12.2016 r.) o przedłużenie dzierżawy na okres czterech lat; w wykazie (nr 1/2017 z 4.01.2017 r.) nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy wskazano, że dzierżawa ww. działki miała trwać do 31.12.2019 r.; umowa dzierżawy została zawarta 27.03.2017 r. na okres 31.01.2017 r. – 30.12.2020 r. (3 lata 11 m-cy); Burmistrz wyjaśnił: *Poprzednia umowa dzierżawy kończyła się 30.01.2017 r. Dzierżawca korzystał z gruntu. Wykaz nieruchomości został jednak opublikowany z opóźnieniem, co spowodowało późniejsze podpisanie umowy dzierżawy. Pracownik (...) nieprawidłowo w stosunku do wniosku dzierżawcy wpisał 3-letni okres dzierżawy, zamiast 4-letniego, mimo że jednocześnie został złożony projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody przez Radę Miejską w Ińsku na*

<sup>31</sup> Z tego: 7 w 2017 r., 17 w 2018 r., 7 w 2019 r., 3 w 2020 r. (do 30.04.).

<sup>32</sup> Dalej: Rada Miejska.

<sup>33</sup> Zm. uchwała nr XXXI/211/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r.

4-letni okres dzierżawy. Nadmieniam, że dzierżawca dokonał zapłaty za dzierżawę za okres od 31.01.2017 r.

- jedną w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie umowy dzierżawy pola namiotowego na kolejne sześć lat (uchwała nr XXV/163/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r. dotycząca działki nr 373; umowa została zawarta 5.07.2010 r. na 10 lat; przedłużenie umowy na wniosek dzierżawcy z 27.03.2017 r.);
- jedną w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie umowy dzierżawy na kolejne siedem lat (uchwała nr XXVIII/183/2017 z dnia 21 września 2017 r. dotycząca działki nr 81 oraz znajdujących się na niej budynków); aneksem z 22.09.2017 r. do umowy dzierżawy z 30.06.2016 r. (zawartej na trzy lata), przedłużono dzierżawę ww. działki na 10 lat (do 29.06.2026 r.); Burmistrz wyjaśnił: (...) *Dzierżawca wnioskował o przedłużenie umowy na 10 lat wskazując na chęć pozyskania środków unijnych na realizację projektu, gdzie okres związania z projektem wynosił 7 lat. Prawdopodobnie pracownik, który opracował projekt uchwały omyłkowo kierując się ww. okresem wpisał w treść uchwały zgodę na przedłużenie umowy na 7 lat zamiast na 10. Nadmieniam jednak, że wg uchwały nr XXX/202/2017 (...) Rada Miejska wyraziła zgodę do zawierania umów dzierżawy bez konieczności uzyskiwania zgody Rady na okres do 10 lat.*
- cztery w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę na okres 10 lat oraz bezprzetargowy tryb zawarcia umowy dzierżawy<sup>34</sup> (uchwała nr XXIV/156/2017 z dnia 23 marca 2017 r. dotycząca części działki nr 213/1; uchwała nr XXV/164/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r. dotycząca części działki nr 337; uchwała nr XXV/167/2017 z dnia 20 kwietnia 2017 r. dotycząca części działki nr 434/1; uchwała nr XXVII/175/2017 z dnia 21 czerwca 2017 r. dotycząca części działki nr 321/2);
- jedną w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę na okres 20 lat oraz bezprzetargowy tryb zawarcia umowy dzierżawy (uchwała nr XI/72/2019 z dnia 26 września 2019 r. dotycząca części działki nr 373).

(akta kontroli str. 320-337, 807-816, 938, 942-943, 1110, 1113)

**2.5.** W badanym okresie Gmina uzyskała następujące dochody ze zbywania oraz udostępniania nieruchomości:

- w 2017 r. w łącznej kwocie 607 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 33 tys. zł (26,8% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 83,4 tys. zł (99,3%); z tytułu najmu i dzierżawy 200,9 tys. zł (104,1%), w tym 69,6 tys. zł z tytułu dzierżawy, 48,1 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 49,8 tys. zł z najmu lokali użytkowych, 33,4 tys. zł z najmu pozostałych nieruchomości); pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami wyniosły 289,7 tys. zł (100%) i stanowiły wpływy z tytułu odszkodowania za przejęcie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego;
- w 2018 r. w łącznej kwocie 364 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 51,4 tys. zł (79%); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 42,2 tys. zł (96%); z tytułu najmu i dzierżawy 189,9 tys. zł (106,7%), w tym 80,9 tys. zł z tytułu dzierżawy, 35,8 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 39,4 tys. zł z najmu lokali użytkowych, 33,9 tys. zł z najmu pozostałych nieruchomości); pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami wyniosły 80,5 tys. zł (94,7%) i stanowiły wpływy z tytułu sprzedaży składników majątkowych<sup>35</sup> (80 tys. zł) oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (0,5 tys. zł);

<sup>34</sup> Uchwała nr XXIV/156/2017 z dnia 23 marca 2017 r.

<sup>35</sup> Dla Enea.

- w 2019 r. w łącznej kwocie 773,2 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 544,1 tys. zł (100%); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 31,3 tys. zł (71%); z tytułu najmu i dzierżawy 190,3 tys. zł (104,9%), w tym 86,9 tys. zł z tytułu dzierżawy, 36,5 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 32,5 tys. zł z najmu lokali użytkowych, 34,4 tys. zł z najmu pozostałych nieruchomości); pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami wyniosły 7,5 tys. zł (75,3%) i stanowiły wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- w 2020 r. (do 30.04.) w łącznej kwocie 112,7 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 1,4 tys. zł (0,3%); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 19,2 tys. zł (48%); z tytułu najmu i dzierżawy 69,2 tys. zł (37,4%), w tym 40,6 tys. zł z tytułu dzierżawy, 14 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych, 14,5 tys. zł z najmu lokali użytkowych); pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami wyniosły 23 tys. zł (95,9%) i stanowiły wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W 2016 r. dochody Gminy ze zbywania oraz udostępniania nieruchomości wyniosły 350,3 tys. zł i były niższe niż dochody z tego tytułu:

- w 2017 r. o 256,8 tys. zł - głównie z powodu zrealizowanych w tym roku wpływów z tytułu odszkodowania za przejście nieruchomości pod inwestycje celu publicznego (289,7 tys. zł); dochody takie nie wystąpiły w 2016 r.;
- w 2018 r. o 13,8 tys. zł - głównie z powodu zrealizowanych w tym roku wpływów z tytułu sprzedaży składników majątkowych (80 tys. zł); dochody takie nie wystąpiły w 2016 r.;
- w 2019 r. o 422,9 tys. zł - głównie z powodu zrealizowanych w 2019 r. wpływów ze sprzedaży nieruchomości (o 433,7 tys. więcej niż w 2016 r.).

(akta kontroli str. 297)

**2.6.** Zasady, sposób i tryb udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Ińsko lub jednostkom podległym zostały określone w uchwale Nr XXXVI/336/2010 Rady Miejskiej z dnia 16 sierpnia 2010 r. W badanym okresie w Gminie nie udzielano ulg w spłacie należności z tytułu zbycia, bądź udostępnienia nieruchomości gminnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>36</sup>.

(akta kontroli str. 735-736, 744)

**2.7.** Przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia lub udostępnienia nie była wykonywana analiza zasadności przeprowadzenia takiej transakcji.

Burmistrz wyjaśnił: (...) *nie przeprowadzano analizy zasadności takich transakcji. Ich przeprowadzenie nie wynikało z uchwały Rady Gminy (XXX/202/2017), natomiast w uzasadnieniu do uchwał o zbyciu lub udostępnianiu nieruchomości wskazywano z czego wynikała taka decyzja.*

(akta kontroli str. 736, 744)

**2.8.** W latach 2017-2020 (do 30.04.) sporządzono ogółem 30 wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę<sup>37</sup>. Dotyczyły one ogółem 198 nieruchomości, z tego: 22 przeznaczonych do zbycia, 166 - oddania w dzierżawę, ośmiu – w najem, dwóch – w użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 415-416)

<sup>36</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.

<sup>37</sup> Bez wykazów obejmujących wyłącznie lokale mieszkalne.

Badanie 20 wykazów, dobranych w sposób celowy<sup>38</sup> według osądu kontrolera (w tym 10 z 18 wykazów z 2017 r.<sup>39</sup>, trzech z pięciu wykazów z 2018 r.<sup>40</sup> oraz siedmiu wykazów z 2019 r.<sup>41</sup>) wykazało, że:

- każdy z wykazów był wywieszony przez okres co najmniej 21 dni w siedzibie Urzędu (w aktach spraw była informacja Burmistrza o wywieszeniu wykazu oraz adnotacja pracownika o terminie wywieszenia i zdjęcia z tablicy ogłoszeń);
- każdy z wykazów został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu, z tego 12 zostało wywieszonych tego samego dnia co na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu;
- w 19 przypadkach ogłoszenie o zamieszczeniu wykazu opublikowano w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat (w aktach spraw było zlecenie publikacji oraz kserokopia stron z Dziennika Stargardzkiego z ogłoszeniem Gminy o zamieszczeniu wykazu na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu).

(akta kontroli str. 417-430)

**2.9.** Analiza 20 wykazów nieruchomości<sup>42</sup> w zakresie zawarcia w nich danych wymaganych przepisami art. 35 ust. 2 uogn wykazała, że:

- każdy z sześciu wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierał dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1-4, 6, 11, 12 uogn, tj.: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię, opis, przeznaczenie i cenę nieruchomości, informację o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości; w jednym przypadku termin ten został ustalony nieprawidłowo;
- każdy z 14 wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę/ najem zawierał dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1-4, 8-9, 11 uogn, tj.: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię, opis i przeznaczenie nieruchomości, wysokość opłat i termin ich wnoszenia, informację o przeznaczeniu do oddania w dzierżawę/ najem; w 13 przypadkach, zgodnie z dyspozycją określoną w art. 35 ust. 2 pkt 10 uogn, wskazano zasady aktualizacji opłat;
- dwa wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste zawierały dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1-4, 6, 11 uogn, tj.: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię, opis, przeznaczenie i cenę nieruchomości, informację o przeznaczeniu do oddania w użytkowanie; nie podano w nich wysokości stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

(akta kontroli str. 564-577)

**2.10.** W trzech z sześciu badanych wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, wartość nieruchomości została ustalona na podstawie aktualnych operatów szacunkowych, sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, co było zgodne z dyspozycją art. 150 ust. 5 oraz 156 ust. 3 uogn. W trzech

<sup>38</sup> Do badania wytypowano wykazy nie objęte kontrolą RIO, o której szerzej mowa w punkcie 2.19 niniejszego wystąpienia pokontrolnego oraz wykazy dotyczące nieruchomości przeznaczonych na działalność komercyjną związaną z obsługą turystów, działalność sezonową usytuowaną w sąsiedztwie jezior.

<sup>39</sup> W tym: dwóch wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz ośmiu wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę.

<sup>40</sup> W tym: jednego wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, jednego wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę oraz jednego wykazu obejmującego łącznie nieruchomości przeznaczone do oddania w dzierżawę lub w najem.

<sup>41</sup> W tym: jednego wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, dwóch wykazów nieruchomości obejmującego łącznie nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, dwóch wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, jednego wykazu nieruchomości obejmującego łącznie nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę i w najem oraz jednego wykazu obejmującego nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem.

<sup>42</sup> Określonych w punkcie 2.8. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

wykazach, obejmujących łącznie 11 nieruchomości, ceny sześciu nieruchomości w pierwszym przetargu były niższe od 8,9% do 19,5% od wartości nieruchomości określonych w operatach szacunkowych, z czego: dwie nieruchomości zostały sprzedane w wyniku pierwszego przetargu; jedna nieruchomość<sup>43</sup> została sprzedana w wyniku drugiego przetargu za cenę niższą o 27% od wartości nieruchomości (dopuszczalne było obniżenie wartości nieruchomości do 50%); w trzech przypadkach Burmistrz zrezygnował ze sprzedaży nieruchomości.

(akta kontroli str. 622-645)

**2.11.** W latach 2017-2020 (do 30.04.) w Gminie Ińsko wysokość opłat za najem lub dzierżawę nieruchomości określono:

- uchwałą nr XII/106/2007 Rady Miejskiej z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów innych niż rolne, które stanowią własność Gminy Ińsko oraz zasad ich wydzierżawiania; w uchwale ustalono minimalne stawki czynszu za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> gruntu z przeznaczeniem m.in. na: tereny rekreacyjne, uprawę warzyw i kwiatów oraz tereny zielone, działalność handlową, usługową, rozrywkową; uchwała została uchylona uchwałą nr XXIX/192/2017 Rady Miejskiej z dnia 26 października 2017 r.;
- zarządzeniem Burmistrza nr 69/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie ustalenia stawek minimalnych czynszu dzierżawnego za mienie gminy oraz cen i opłat za korzystanie z niektórych obiektów stanowiących mienie samorządowe Gminy Ińsko<sup>44</sup>; stawki minimalne zostały ustalone m.in. za dzierżawę gruntów gminnych: pod lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych; na cele letniskowe, rekreacyjne i turystyczne; pod uprawę warzyw; inną działalność gospodarczą.

(akta kontroli str. 305-315)

Badanie 198 umów (tj. 193 umów dzierżawy i pięciu umów najmu) wykazało, że:

- dzierżawcy byli zobowiązani do płatności czynszów za 1 m<sup>2</sup>: w wysokości równej stawkom minimalnym (45 umów), w wysokości wyższej od stawek minimalnych od 0,30 zł do 3,20 zł w przypadku opłat miesięcznych (osiem umów) oraz od 0,05 zł do 7,78 zł w przypadku opłat rocznych (91 umów); obowiązujące uregulowania dotyczące minimalnych stawek opłat nie obejmowały przeznaczenia nieruchomości na cele określone w 45 umowach dzierżawy<sup>45</sup>; w czterech przypadkach czynsz dzierżawny został ustalony w wysokości niższej niż określona zarządzeniem Burmistrza w sprawie opłat;
- najemcy byli zobowiązani do płatności czynszów za 1 m<sup>2</sup>: w wysokości równej stawce minimalnej (jedna umowa); w wysokości wyższej o 0,50 zł od stawki minimalnej w przypadku opłat miesięcznych (jedna umowa) oraz od 7 zł do 19 zł w przypadku opłat rocznych (trzy umowy).

Przyjęte zasady ustalania czynszów były jednakowe w 194 przypadkach (ze 198) dla tej samej kategorii nieruchomości, potencjalnych najemców lub dzierżawców.

(akta kontroli str.500-504, 506, 521-532, 541-545, 862-864)

**2.12.** W okresie od 1.01.2017 r. do 30.04.2020 r. w Gminie zawarte zostały ogółem 212 umowy zbycia lub udostępnienia nieruchomości z GZN, w tym:

- 11 umów sprzedaży nieruchomości<sup>46</sup> - trzy w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 34 ust. 6 uogn, osiem w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;

<sup>43</sup> Nieruchomość ta była ujęta w wykazie nr 4/2019 i 5/2019, z czego do jej sprzedaży doszło w drugim przetargu w wyniku wywieszenia wykazu 4/2019; ujęcie nieruchomości w wykazie 5/2019 było wynikiem omyłki.

<sup>44</sup> Dalej: zarządzenie Burmistrza w sprawie opłat.

<sup>45</sup> W tym m.in. na: wybudowanie stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną; lokalizację garaży blaszanych; budynki gospodarcze; lokalizację pasiek.

<sup>46</sup> Z tego: pięć w 2017 r., trzy w 2018 r. i trzy w 2019 r.



- 193 umowy dzierżawy nieruchomości<sup>47</sup> - 192 w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 4 uogn oraz jedna w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;
- pięć umów najmu nieruchomości<sup>48</sup> - wszystkie w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 4 uogn;
- trzy umowy użyczenia nieruchomości<sup>49</sup>.

(akta kontroli str. 500-507)

Ceny sprzedawanych nieruchomości zawierały się w przedziale (netto): od 7,8 tys. zł do 35,4 tys. zł w 2017 r.<sup>50</sup>; od 3,5 tys. zł do 15,4 tys. zł w 2018 r.<sup>51</sup>; od 45,5 tys. zł do 235,7 tys. zł w 2019 r.<sup>52</sup>

Wysokość czynszu dzierżawnego wynosiła (netto) za 1 m<sup>2</sup>: w 2017 r. - od 0,03 zł do 7,20 zł w przypadku opłat miesięcznych oraz od 0,02 zł do 21 zł w przypadku opłat rocznych; w 2018 r. - od 0,05 zł do 5 zł rocznie; w 2019 r. - od 0,50 zł do 5,50 zł w przypadku opłat miesięcznych oraz od 0,10 zł do 10 zł w przypadku opłat rocznych. Wysokość czynszu określona w umowach najmu wynosiła miesięcznie za 1 m<sup>2</sup>: 1 zł w 2018 r., od 1,5 zł do 2 zł w 2019 r.; 2 zł w 2020 r.

(akta kontroli str. 500-506)

Dzierżawa terenów gminnych na działalność sezonową w okresie letnim następowała także w drodze 11 zezwoleń dla dzierżawców, dotyczyło to lokalizacji: samochodu food truck, zamków dmuchanych, stoiska gastronomicznego, wypożyczalni sprzętu pływającego, przyczepy gastronomicznej, wiaty gastronomicznej.

(akta kontroli str. 906-936)

Burmistrz wyjaśnił: *Udzielanie zezwoleń na prowadzenie opisanych działalności w sezonie letnim zamiast zawierania umów dzierżawy nieruchomości było praktykowane od lat. Myślałem, że taki sposób postępowania jest właściwy i prawidłowo zabezpieczający interes Gminy. Nadmieniam, że często wniosek podmiotu o możliwość dzierżawy w sezonie letnim był składany tuż przed jego rozpoczęciem, utrudniając chociażby zapewnienie publikacji wykazu nieruchomości. W związku z tym forma zezwolenia była w mojej ocenie adekwatna. W kolejnych latach już od kwietnia polecę pracownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (...) zamieszczenie na stronie internetowej Gminy informacji o możliwości ubiegania się o dzierżawę terenów atrakcyjnych turystycznie, celem zbadania potencjalnego zainteresowania inwestorów. Z każdym z podmiotów będzie zawierana umowa dzierżawy z zachowaniem obowiązku wcześniejszej publikacji wykazu (...).*

(akta kontroli str. 937-942)

W zezwoleniach określono obowiązek zapłaty czynszu, nie ustalono obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości.

(akta kontroli str. 907, 911, 918, 921, 923-924, 927-928, 933-935)

**2.13.** Zawarcie w badanym okresie 14 ze 193 umów dzierżawy nieruchomości (tj. 7,3%) oraz trzech (wszystkie) umów użyczenia nieruchomości nie zostało poprzedzone ujęciem nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia w tej formie.

(akta kontroli str. 500-506)

<sup>47</sup> Z tego: 79 w 2017 r., pięć w 2018 r., 107 w 2019 r. i dwie w 2020 r.

<sup>48</sup> Z tego: dwie w 2018 r., dwie w 2019 r., jedną w 2020 r.

<sup>49</sup> Z tego: jedną w 2017 r. i dwie w 2019 r.

<sup>50</sup> Cena za 1 m<sup>2</sup> w tym okresie wyniosła od 13,8 zł do 71,6 zł.

<sup>51</sup> Cena za 1 m<sup>2</sup> w tym okresie wyniosła od 35,4 zł do 74,4 zł.

<sup>52</sup> Cena za 1 m<sup>2</sup> w tym okresie wyniosła od 38,1 zł do 39,6 zł.

**2.14.** Badanie 20 postępowań, z tego: dwóch dotyczących zbycia nieruchomości w trybie przetargu<sup>53</sup>, jednego dotyczącego sprzedaży nieruchomości w wyniku rokowań<sup>54</sup>, dwóch dotyczących sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym<sup>55</sup>, dwóch postępowań na oddanie nieruchomości w użyczenie, trzech - w najem<sup>56</sup>, dziesięciu - w dzierżawę<sup>57</sup> wykazało, że:

- a) w dwóch postępowaniach w sprawie sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu ustnego nieograniczonego - zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 1 uogn, przed sprzedażą nieruchomości Burmistrz sporządził wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, który został wywieszony w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, informacja o wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Urzędu; zgodnie z art. 150 ust. 5 uogn, wartość rynkowa nieruchomości została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego; procedura sprzedaży została poprzedzona publikacją ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości, ze wskazaniem danych i zachowaniem terminów, o których mowa w art. 38 ust. 2 uogn; w jednym z dwóch przypadków wadium zostało ustalone w wysokości określonej zgodnie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>58</sup>;
- b) w postępowaniu w sprawie sprzedaży nieruchomości w trybie rokowań - zgodnie z dyspozycją art. 35 ust. 1 uogn, przed sprzedażą nieruchomości Burmistrz sporządził wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, który został wywieszony w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, informacja o wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Urzędu; procedura sprzedaży została poprzedzona publikacją ogłoszeń o przetargu/ rokowaniach, ze wskazaniem danych i zachowaniem terminów, o których mowa w art. 38 ust. 2 i art. 39 uogn; wadium w przetargu/ zaliczka w rokowaniach zostały ustalone w wysokości oraz wniesione w terminie i formie określonej w ogłoszeniu o przetargu/ rokowaniach, zgodnie z dyspozycją § 4 oraz § 25 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przetargów; natomiast cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu była ustalona w wysokości o 49,5% niższej niż jej wartość; cena wywoławcza w drugim przetargu była ustalona w wysokości niższej niż 50% wartości nieruchomości; cena w rokowaniach była ustalona w wysokości niższej niż 40% wartości nieruchomości;
- c) w dwóch postępowaniach Gmina sprzedała nieruchomości w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 uogn;
- d) w dwóch postępowaniach dotyczących oddania nieruchomości w użyczenie umowy<sup>59</sup> zostały zawarte z podmiotami nie prowadzącymi działalności gospodarczej, tj. z Kołem Gospodyń Wiejskich w Linówku na realizację w świetlicy wiejskiej celów statutowych organizacji oraz Stowarzyszeniem Inicjatyw Społecznych i Kulturalnych KADAM na prowadzenie Izby Pamięci ze

<sup>53</sup> Działka przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w niedalekiej odległości od jeziora oraz działka przy tartaku.

<sup>54</sup> Działka zabudowana z przeznaczeniem na tereny rolnicze oraz na poligon wojskowy.

<sup>55</sup> Obie działki nad jeziorem.

<sup>56</sup> Najem pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 24 m<sup>2</sup> (jedna umowa) i 29 m<sup>2</sup> (dwie).

<sup>57</sup> Cel dzierżawy w umowach: wybudowanie stacji paliw; lokalizacja pola namiotowego - przy jeziorze; place parkingowe - przy jeziorze; wypożyczalnia sprzętu pływającego - przy plaży miejskiej; lokalizacja pawilonu handlowego - przy jeziorze; inna działalność gospodarcza - baza nurkowa. Cel dzierżawy w zezwoleniach: lokalizacja zamków dmuchanych - przy plaży miejskiej; lokalizacja stoiska gastronomicznego - przy wieży widokowej nad jeziorem; wypożyczalnia sprzętu pływającego - przy jeziorze; lokalizacja wiaty gastronomicznej - przy plaży miejskiej.

<sup>58</sup> Dz. U. z 2014 r. poz. 1490; dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów.

<sup>59</sup> Jedna zawarta na czas nieokreślony oraz jedna na 10 lat.

środków Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2014-2020; zawarcie umów nie zostało poprzedzone ujęciem nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia w tej formie;

- e) w trzech postępowaniach dotyczących oddania nieruchomości w najem – zawarcie umów<sup>60</sup> zostało poprzedzone sporządzeniem wykazu nieruchomości, który został wywieszony w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Urzędu;
- f) w dziesięciu postępowaniach dotyczących oddania nieruchomości w dzierżawę, w których udostępnienie nieruchomości nastąpiło poprzez zawarcie umowy dzierżawy (sześć przypadków<sup>61</sup>) oraz poprzez udzielenie dzierżawcy zezwolenia (cztery<sup>62</sup>) – zawarcie jednej umowy oraz udzielenie dwóch zezwoleń nie zostało poprzedzone sporządzeniem i podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę; wydzierżawienie nieruchomości na okres przekraczający trzy lata w trybie bezprzetargowym nastąpiło po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Ińsku, czym spełniono wymóg określony w art. 37 ust. 4 uogn; dzierżawa nieruchomości w trybie przetargowym została poprzedzona publikacją ogłoszeń ze wskazaniem danych, o których mowa w art. 38 ust. 2 uogn; przed wydzierżawieniem ww. nieruchomości Burmistrz sporządził wykaz nieruchomości, który został wywieszony w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Urzędu.

(akta kontroli str. 969-971, 990-1037, 1043-1044, 1049, 1053-1057, 1064)

**2.15.** W jednym przypadku osoba prawna, na rzecz której dokonano sprzedaży nieruchomości z GZN, po zawarciu umowy występowała o zmianę mpzp<sup>63</sup>.

**2.16.** W objętych kontrolą umowach Gmina zabezpieczyła swoje interesy, tj.:

- 1) w sześciu umowach dzierżawy nieruchomości oraz trzech najmu poprzez zapis o:
  - naliczaniu odsetek ustawowych w przypadku nieterminowej regulacji należności;
  - możliwości rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia (cztery przypadki)/ z zachowaniem jednomiesięcznego (jeden)/ dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia (jeden), gdy dzierżawca uchybi płatności czynszu lub innych opłat wynikających z umowy;
  - możliwości rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia (sześć przypadków), bądź z zachowaniem jednomiesięcznego (dwa)/ dwumiesięcznego (jeden) okresu wypowiedzenia w przypadku wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem oraz rażącego naruszenia postanowień umowy (w tym w zakresie zakazu oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim);
  - możliwości przeprowadzania w każdym czasie kontroli terenu pod względem użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem;
  - zasadach aktualizacji opłat (w każdej z umów trwającej dłużej niż rok).

W czterech umowach sprzedaży nabywcy wnieśli całą cenę nieruchomości przed zawarciem aktu notarialnego: w jednej – cena sprzedaży została rozłożona na raty, interes Gminy został zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki umownej na

<sup>60</sup> Jednej zawartej na dwa miesiące, dwóch na trzy lata.

<sup>61</sup> Umowy zawarte na okres: trzech miesięcy i pięciu dni (jedna), dwóch lat i sześciu miesięcy (jedna), trzech lat (dwie), 10 lat (jedna), 29 lat (jedna; początkowo umowa była zawarta na 10 lat, w trakcie jej trwania dokonano przedłużenia okresu jej obowiązywania o sześć lat, a następnie zmieniono termin przedłużenia do 20 lat; umowa obowiązuje w okresie 5.07.2010 r. – 28.10.2039 r.).

<sup>62</sup> Zezwolenia udzielone na okres: dwóch miesięcy i pięciu dni (jedno), dwóch miesięcy i 11 dni (jedno), dwóch i pół miesiąca (jedno), trzech miesięcy (jedno).

<sup>63</sup> O czym szerzej mowa w punkcie 2.3. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

nieruchomości, niespłacona część ceny podlegała oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie procentowej redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

(dowód: akta kontroli str. 541-545, 826-834, 873-884, 897-905, 1038-1042, 1045-1048, 1050-1052, 1116-1120)

W czterech zezwoleniach na dzierżawę gminnych gruntów nie określono konsekwencji nieuiszczenia czynszu, wykorzystania nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem oraz postanowień o możliwości cofnięcia zezwolenia w określonych przypadkach.

(dowód: akta kontroli str. 923, 927-928, 935, 1120)

Burmistrz wyjaśnił: (...) *Biorąc pod uwagę ustalenia NIK w tym zakresie wyjaśniam, że w przyszłości dzierżawy wszystkich nieruchomości odbywać się będą na podstawie umów dzierżawy, które będą zawierać wszystkie niezbędne oraz określone prawem elementy.*

(dowód: akta kontroli str. 1120)

**2.17.** W jednym przypadku cena sprzedaży nieruchomości została rozłożona na raty (na poczet ceny składała się kwota 5 000,40 zł, w tym zaliczka wpłacona przed rokowaniami oraz 0,40 zł przed podpisaniem aktu notarialnego); pozostała część ceny 38 049 zł miała być płatna w 120 miesięcznych ratach w kwocie 317,08 zł każda; spłata należności w latach 2017-2020 (do 30.04) następowała w wysokościach określonych w zawartej umowie; terminowo zrealizowano płatność rat w okresie lipiec-wrzesień 2017 r., listopad 2017 r., styczeń-marzec 2018 r., maj 2018 r., lipiec 2018 r., wrzesień-grudzień 2018 r., w 2019 r., styczeń-kwiecień 2020 r. Nie naliczono odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty rat w październiku 2017 r., grudniu 2017 r., kwietniu 2018 r., czerwcu 2018 r., sierpniu 2018 r.

Płatności z tytułu dzierżawy<sup>64</sup>/ najmu były realizowane w wysokościach określonych w umowach oraz terminowo w okresie:

- umowa z 31.10.2019 r. na najem pomieszczenia gospodarczego – w grudniu 2019 r.; nie naliczono odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty w listopadzie 2019 r.;
- umowy z 1.01.2020 r. na najem pomieszczenia gospodarczego – luty-kwiecień 2020 r.; nie naliczono odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty w styczniu 2020 r.;
- umowa z 31.12.2019 r. na najem pomieszczenia gospodarczego – styczeń-marzec 2020 r.; nie naliczono odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty w kwietniu 2020 r.;
- umowa z 30.04.2018 r. na dzierżawę placów parkingowych<sup>65</sup> – w 2018., 2019 r.;
- umowa z 31.12.2019 r. na usytuowanie pawilonu handlowego – luty-kwiecień 2020 r.; nie naliczono odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty w styczniu 2020 r.;
- umowa z 5.07.2010 r. (ze zm.) na prowadzenie pola namiotowego - w 2017r., 2018 r., od sierpnia do września 2019 r.; nie naliczono odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty w lipcu 2019 r.;
- umowa z 29.03.2019 r. na dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na inną działalność gospodarczą (wypożyczalnię sprzętu pływającego)<sup>66</sup> – w 2019 r.;
- umowy z 28.11.2017 r. za dzierżawę gruntu pod budowę stacji paliw – za kwiecień 2018 r., lipiec 2018 r., od marca do kwietnia 2019 r., od lipca do sierpnia 2019 r.; nie naliczono odsetek z tytułu nieterminowej wpłaty w grudniu 2017 r., styczniu 2018 r., lutym 2018 r., marcu 2018 r., maju 2018 r., czerwcu 2018 r., sierpniu 2018 r., wrześniu 2018 r., październiku 2018 r., listopadzie 2018 r., grudniu 2018 r., styczniu 2019 r., lutym 2019 r., maju 2019 r., czerwcu 2019 r.,

<sup>64</sup> W przypadku umowy z 31.12.2019 r. płatność przypadła w 2020 r. na 15.07, 15.08, 15.09.

<sup>65</sup> Płatność za 2020 r. przypadła na 31.05.2020 r.

<sup>66</sup> Płatność za 2020 r. przypadła na 31.07.

wrześniu 2019 r., październiku 2019 r., listopadzie 2019 r., grudniu 2019 r., styczniu 2020 r., lutym 2020 r., marcu 2020 r., kwietniu 2020 r.

(akta kontroli str. 1065-1083, 1085-1087, 1093-1096)

W zezwoleniach wskazano, że płatności z tytułu dzierżawy gruntów gminnych miały być realizowane w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury z Gminy. Faktury były kierowane do dzierżawców bez zwrotnego potwierdzenia odbioru. Wszystkie badane zezwolenia obowiązywały po kwietniu 2020 r., zatem odstąpiono od badania terminowości wpłat z tego tytułu.

(akta kontroli str. 906, 1084, 1088-1092)

W badanym okresie w dwóch przypadkach Burmistrz nie zobowiązał dzierżawców nieruchomości do wydania przedmiotu dzierżawy, dopuszczając do bezumownego korzystania z nieruchomości, tj.:

- przez dzierżawcę części (300 m<sup>2</sup>) działki nr 190/12, położonej w Iłsku w obrębie I, po wygaśnięciu z dniem 31.10.2019 r. umowy dzierżawy (zawartej 1.11.2018 r.) - bezumowne korzystania z ww. nieruchomości przez osiem miesięcy;
- przez dzierżawcę nieruchomości położonej w obrębie II Miasta Iłsko, działka geodezyjna nr 56/1 o powierzchni 223 m<sup>2</sup> po wygaśnięciu z dniem 30.12.2019 r. umowy dzierżawy (zawartej 31.01.2017 r.) - bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości przez sześć miesięcy.

(akta kontroli str. 906, 1084, 1088-1092)

**2.18.** W badanym okresie pracownicy Urzędu nie prowadzili udokumentowanych kontroli w zakresie zgodności wykorzystania udostępnionych nieruchomości z przeznaczeniem.

(akta kontroli str. 1121)

Burmistrz wyjaśnił: (...) *pracownicy (...) nie przeprowadzali planowanych kontroli sposobu wykorzystania gminnych nieruchomości, jak również nie były powoływane doraźne zespoły celem przeprowadzenia kontroli. (...) stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami oraz gospodarki mieszkaniowej jest stanowiskiem jednoosobowym, a w kontrolowanym okresie na stanowisku zatrudnionych było kolejno trzech pracowników. Częsta rotacja uniemożliwiła prawidłową realizację wszystkich zadań. (...) Iłsko jest gminą niewielką. Powyższy czynnik przekłada się na stosunkowo niewielką ilość umów dzierżawy lub najmu, a to z kolei pozwala na bieżący nadzór nad nieruchomościami. Pracownicy (...) często wykonują swoje czynności poza urzędem i często mijają nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy, co pozwala na bieżąco (...) sprawować nadzór i prawidłowo reagować. (...) W kontrolowanym okresie wpłynęła jedna skarga mieszkanki na sąsiada, który nieprawidłowo wykorzystywał część wspólną.*

(akta kontroli str. 349-350, 366-375)

Przeprowadzone przez NIK w dniu 28.07.2020 r. oględziny<sup>67</sup> dotyczące wykorzystywania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zawartych umów (wskazanych w punkcie 2.14 niniejszego wystąpienia pokontrolnego) wykazały, że dzierżawcy wykorzystywali te nieruchomości do celów określonych w umowach.

(dowód: akta kontroli str. 972-989)

**2.19.** W badanym okresie RIO przeprowadziła w Urzędzie kontrolę gospodarki finansowej Gminy za lata 2015-2018. W wystąpieniu pokontrolnym wskazano m.in., że:  
a) na podstawie porozumienia z 29.07.2016 r. w sprawie współdziałania w opracowaniu zmiany mpzp miasta Iłsko obręb I i II, właściciele nieruchomości

<sup>67</sup> Przeprowadzone na podstawie art. 39 ustawy o NIK.

- wpłacili na rzecz Gminy darowiznę w łącznej kwocie 21 385 zł w celu sfinansowania ww. opracowania, czym naruszono art. 21 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>68</sup>;
- b) w 2018 r. nie przestrzegano przepisów przy zbyciu nieruchomości, tj.:
- przy sprzedaży jednej z działek ogłoszenie o przetargu podano do publicznej wiadomości przed upływem terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, czym naruszono art. 38 ust. 2 uogn; wartość wadium stanowiła więcej niż 20% ceny wywoławczej, czym naruszono § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przetargów;
  - w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż dwóch działek nie zamieszczono informacji o obciążeniu nieruchomości umową dzierżawy, co było niezgodne z § 13 pkt 3 i 4 rozporządzenia w sprawie przetargów;
  - przy przetargach na sprzedaż ww. nieruchomości nie zaokrąglono w górę do pełnych dziesiątek złotych postąpienia stanowiącego 1% ceny wywoławczej, co było niezgodne z § 14 ust. 3 rozporządzenia w sprawie przetargów;
  - w trybie przetargu ustnego nieograniczonego Gmina zbyła za cenę 18 882,96 zł zabudowaną działkę, której wartość rzeczoznawca omyłkowo (w podsumowaniu) wycenił na kwotę 15 200 zł, zamiast 28 156 zł (wartość budynku w wysokości 15 200 zł plus wartość gruntu w kwocie 12 956 zł); operat nie został zweryfikowany przez pracowników Urzędu, co było niezgodne z art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego<sup>69</sup>;
- c) inwentaryzacją przeprowadzoną drogą spisu z natury według stanu na 31.12.2017 r. nie objęto: środków trwałych oraz pozostałych środków trwałych o wartościach ewidencyjnych w wysokości odpowiednio 35 895,85 zł oraz 59 916,91 zł, co było niezgodne z § 3 pkt 1 i pkt 2 zarządzenia nr 50/2017 Burmistrza z dnia 3 października 2017 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji;
- d) stany aktywów i pasywów wynikających z kont księgowych na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych 2017 r. nie zostały ujęte w tych samych wartościach w księgach rachunkowych 2018 r., czym naruszono zasadę ciągłości, określoną w art. 5 uor.

(akta kontroli str. 338-346, 431-499)

**2.20.** Według regulaminu organizacyjnego Urzędu<sup>70</sup> wykonywaniem zadań związanych z realizacją przepisów uogn zajmował się pracownik zatrudniony na stanowisku ds. gospodarki nieruchomościami oraz gospodarki mieszkaniowej w Referacie Spraw Gospodarczych. Do jego zadań należało m.in. przygotowywanie do sprzedaży wolnych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, stanowiących GZN, w tym na rzecz najemców; prowadzenie spraw związanych z przygotowaniem, organizacją i przeprowadzaniem przetargów na sprzedaż, oddanie w wieczyste użytkowanie oraz dzierżawę nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości; prowadzenie ewidencji GZN. Naliczanie i pobieranie należności oraz ich windykacja były obowiązkiem pracownika zatrudnionego w Referacie Finansowym na stanowisku ds. księgowości podatków i opłat lokalnych. W regulaminie oraz zakresach czynności pracowników zatrudnionych na ww. stanowiskach nie przypisano zadań w zakresie opracowywania planu wykorzystania GZN i kontrolowania sposobu wykorzystania udostępnionych nieruchomości.

<sup>68</sup> W brzmieniu określonym w Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.

<sup>69</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 256, ze zm.

<sup>70</sup> Stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 48/2015 Burmistrza Ińska z dnia 5 maja 2015 r. (regulamin obowiązywał do 5.04.2019 r.) oraz załącznik do zarządzenia nr 25/2019 Burmistrza Ińska z dnia 5 kwietnia 2019 r.; dalej: regulamin.

Według § 41 regulaminu, pracownicy Urzędu mogli przeprowadzać kontrole zewnętrzne i wewnętrzne wynikające z właściwych przepisów.

(akta kontroli str. 7, 10, 12, 19-20, 23-25, 30)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W latach 2017-2020 (do 31.04.) Burmistrz wbrew dyspozycji art. 25 ust. 2 uogn, nie sporządził planu wykorzystania GZN, który powinien stanowić podstawę gospodarowania zasobem. (akta kontroli str. 298, 301)

Burmistrz wyjaśnił: (...) *W omawianym okresie na wypowiedzeniu umowy o pracę był dotychczasowy pracownik zatrudniony na stanowisku ds. gospodarki nieruchomościami (...). Następnie w okresie od 1.03.2017 r. do 4.04.2019 r. zatrudniony był kolejny pracownik, a od 5.04.2019 r. zatrudniony jest kolejny. Nowi pracownicy na danym stanowisku byli pracownikami bez doświadczenia i w głównej mierze skupiali się na obowiązkach bieżących (...) bez należytego śledzenia wymaganych zmian w ustawodawstwie. (...) zleciłem pilne wykonanie planów, a ich realizacja jest w toku.*

(akta kontroli str.348, 350)

2. W jednym z 20 zbadanych przypadków informacja o zamieszczeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem (nr 6/2019), wbrew dyspozycji art. 35 ust. 1 uogn, nie została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położone były ww. nieruchomości. W ośmiu przypadkach wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę na stronie internetowej Urzędu zostały zamieszczone na okres krótszy niż 21 dni, wynikający z ww. przepisu, tj. wykaz nr:

- 5/2017 – został wywieszony w siedzibie Urzędu 31.03.2017 r., zdjęty 21.04.2017 r., zamieszczony na stronie internetowej Urzędu 3.04.2017 (skrócenie 21-dniowego terminu o trzy dni);
- 7/2017 – wywieszony 14.04.2017 r., zdjęty 5.05.2017 r., zamieszczony na stronie 18.04.2017 (skrócenie terminu o cztery dni);
- 8/2017 - wywieszony 25.04.2017 r., zdjęty 16.05.2017 r., zamieszczony na stronie 17.05.2017 r. (w ogóle nie dotrzymano terminu 21 dni na publikację);
- 13/2017 – wywieszony 14.07.2017 r., zdjęty 4.08.2017 r., zamieszczony na stronie 17.07.2017 r. (skrócenie terminu o trzy dni);
- 16/2017 – wywieszony 13.10.2017 r., zdjęty 13.11.2017 r., zamieszczony na stronie 16.10.2017 r. (skrócenie terminu o trzy dni);
- 17/2017 – wywieszony 15.12.2017 r., zdjęty 5.01.2018 r., zamieszczony na stronie 19.12.2017 r. (skrócenie terminu o cztery dni);
- 1/2019 – wywieszony 22.02.2019 r., zdjęty 15.03.2019 r., zamieszczony na stronie u 28.02.2019 r. (skrócenie terminu o 6 dni);
- 3/2019 - wywieszony 15.03.2019 r., zdjęty 5.04.2019 r., zamieszczony na stronie 5.04.2019 r. (w ogóle nie dotrzymano terminu 21 dni na publikację).

(akta kontroli str. 417-430)

Burmistrz wyjaśnił: *Wykaz nie został opublikowany w prasie przez przeoczenie. Zaznaczam, że w odniesieniu do wszystkich pozostałych wykazów dokonano obowiązku publikacji. Burmistrz wyjaśnił ponadto: Wykazy nieruchomości przeznaczone do zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę zostały zamieszczone z opóźnieniem w wyniku niedopatrzenia prowadzących te sprawy. Osoba wykonująca te zadania obecnie, realizuje je terminowo. Zobowiązałem jednak kierownika Wydziału (...) do wzmocnienia nadzoru w tym zakresie.*

(akta kontroli str. 549-552)

3. Analiza 20 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem z GZN wykazała, że:

- w jednym przypadku<sup>71</sup> nie określono zasad aktualizacji opłat, czym naruszono dyspozycję art. 35 ust. 2 pkt 10 uogn;
- w jednym przypadku<sup>72</sup> wskazano nieprawidłowy termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości – w wykazie wywieszonym 14.07.2017 r. wskazano, że przyjęty sześciotygodniowy termin upływa z dniem 6.06.2017 r., podczas gdy sześć tygodni, od dnia wywieszenia wykazu, upływało 25.08.2017 r.; powyższe było niezgodne z wymogiem art. 34 uogn;
- w dwóch wykazach<sup>73</sup>, w zakresie dotyczącym oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie, nie podano terminu zagospodarowania nieruchomości oraz wysokości stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, mimo wymogu określonego odpowiednio w art. 35 ust. 2 pkt 5 i 7 uogn.

(akta kontroli str. 564-577)

Burmistrz wyjaśnił: *Przyczyną braków w wymienionych wykazach było przeoczenie oraz brak doświadczenia ze strony pracowników. Zobowiązałem kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomości (...) do wzmocnienia nadzoru w tym zakresie.*

(akta kontroli str. 736, 744)

4. Analiza sześciu wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w wieczyste użytkowanie wykazała, że w trzech wykazach, obejmujących łącznie 11 nieruchomości, ceny sześciu nieruchomości były niższe od wartości nieruchomości określonych w operatach szacunkowych, w tym w przypadku trzech nieruchomości dotyczyło to pierwszego przetargu. W wykazie nr 4/2019, wywieszonym na tablicy informacyjnej Urzędu 13.05.2019 r., cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu została ustalona w wysokości niższej od 10,7% do 19,5% niż wartość tych nieruchomości, tj.:

- wartość działki 228/4 według operatu szacunkowego wynosiła 55 870 zł, cena wywoławcza została ustalona na kwotę 45 000 zł, tj. 10 870 zł niższą (zaniżenie o 19,5%);
- wartość działki 228/5 według operatu szacunkowego wynosiła 61 950 zł, cena wywoławcza nieruchomości ustalona na kwotę 50 000 zł, tj. 11 950 zł (zaniżenie o 19,3%);
- wartość działki 229 według operatu szacunkowego wynosiła 168 000 zł, cena wywoławcza nieruchomości została ustalona na kwotę 150 000 zł, tj. 18 000 zł (zaniżenie o 10,7%).

Ceny zostały powtórzone w ogłoszeniu Burmistrza z 4.06.2019 r. o pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż na własność powyższych trzech działek niezabudowanych.

Powyższe było niezgodne z dyspozycją art. 67 ust. 2 pkt 1 uogn, według którego cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości. Działki 228/4 i 229 zostały sprzedane w wyniku pierwszego przetargu (akty notarialne z 1.08.2019 r.; cena netto sprzedaży<sup>74</sup> działki 228/4 wynosiła 45 450 zł, działki 229 – 151 500 zł). Cena działki 228/5 w drugim przetargu została ustalona na kwotę 45 000 zł (tj. została obniżona o 27,4% w stosunku do wartości nieruchomości, przy dopuszczalnym maksymalnym poziomie obniżenia

<sup>71</sup> Wykaz 5/2017.

<sup>72</sup> Wykaz 13/2017.

<sup>73</sup> Wykazy 5/2019, 8/2019.

<sup>74</sup> Z jednym postąpieniem.



określonym w art. 67 ust. 2 pkt 2 uogn na 50%). Działka 228/5 została sprzedana w wyniku drugiego przetargu za cenę netto 45 450 zł<sup>75</sup> (akt notarialny z 22.10.2019 r.).  
(akta kontroli str. 622-634, 1123-1131, 1142-1149)

Burmistrz wyjaśnił: w przypadku działek o nr geodezyjnym 228/4, 228/5 oraz 229, które zostały zamieszczone w wykazie nr 4/2019 cena została ustalona na niższą niż w operacie szacunkowym, dlatego że w przetargu ustalonym w dniu 25.05.2018 r. (wykaz nr 3/2018) działki nie zostały zbyte. Sądziłem, że ustalenie kwoty niższej w drugim przypadku pozwoli na łatwiejsze zbycie przedmiotowych nieruchomości.  
(akta kontroli str. 736, 744-745)

Według przywołanego wyżej ogłoszenia Burmistrza z 4.06.2019 r. był to pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż na własność przedmiotowych trzech działek niezabudowanych, w związku z czym cena wywoławcza nie powinna być niższa od wartości nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 39 ust. 1 uogn, jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, drugi przetarg przeprowadza się w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia.

(akta kontroli str. 632-634)

5. W czterech przypadkach stawka za 1 m<sup>2</sup> czynszu dzierżawnego została określona w wysokości niższej, niż minimalna stawka określona zarządzeniem Burmistrza w sprawie opłat, tj.:

- w umowie z 30.04.2018 r. zawartej z firmą P.D. na dzierżawę w okresie 1.05.2018 r. – 31.10.2018 r. części działki 190/9 z przeznaczeniem na prowadzenie innej działalności gospodarczej, stawka czynszu została określona na kwotę 1 zł rocznie, co za dzierżawę 300 m<sup>2</sup> dawało równowartość 300 zł rocznie, mimo że według zarządzenia, minimalna stawka za dzierżawę z przeznaczeniem na taką działalność powinna wynosić 1 zł/ miesiąc, co dawałoby kwotę 1 800 zł za ww. okres dzierżawy; skutkiem zastosowania nieprawidłowej stawki było zniżenie czynszu o 1 650 zł netto;
- w umowie z 1.11.2018 r. zawartej z firmą P.D. na dzierżawę w okresie 1.11.2018 r. – 31.10.2019 r. części działki 190/12 z przeznaczeniem na prowadzenie innej działalności gospodarczej, stawka czynszu została określona na kwotę 2 zł rocznie, co za dzierżawę 300 m<sup>2</sup> dawało równowartość 600 zł rocznie, mimo że według zarządzenia, minimalna stawka za dzierżawę z przeznaczeniem na taką działalność powinna wynosić 1 zł/ miesiąc, co dawałoby kwotę 3 600 zł za ww. okres dzierżawy; skutkiem zastosowania nieprawidłowej stawki było zniżenie czynszu o 3 000 zł netto;
- w umowie z 18.03.2019 r. zawartej z W.W. na dzierżawę w okresie 31.12.2018 r. – 30.12.2019 r. działki 47/7 z przeznaczeniem na prowadzenie innej działalności gospodarczej, stawka czynszu została określona na kwotę 4 zł rocznie, co za dzierżawę 302 m<sup>2</sup> dawało równowartość 1 208 zł, mimo że według zarządzenia, minimalna stawka za dzierżawę z przeznaczeniem na taką działalność powinna wynosić 1 zł/ miesiąc, co dawałoby kwotę 3 624 zł za ww. okres dzierżawy; skutkiem zastosowania nieprawidłowej stawki było zniżenie czynszu o 2 416 zł netto;
- w umowie z 29.03.2019 r. zawartej z SCN D.D. na dzierżawę w okresie 31.03.2019 r. – 30.03.2022 r. części działki 373 z przeznaczeniem na prowadzenie innej działalności gospodarczej, stawka czynszu została określona na kwotę 10 zł rocznie, co za dzierżawę 400 m<sup>2</sup> dawało równowartość 4 000 zł, mimo że według zarządzenia, minimalna stawka za dzierżawę z przeznaczeniem na taką działalność powinna wynosić 1 zł/ miesiąc, co dawałoby kwotę 4 800 zł

<sup>75</sup> Z jednym postąpieniem.

rocznie; według stanu na 31.07.2020 r. dzierżawca na podstawie umowy był zobowiązany zapłacić 7 092 zł netto<sup>76</sup> (po waloryzacji czynszu w 2020 r. według wskaźnika 2,3%), podczas gdy czynsz ustalony na poziomie minimalnej stawki stanowiłby równowartość 8 510 zł<sup>77</sup> - skutkiem zastosowania nieprawidłowej stawki było zaniżenie czynszu o 1 418 zł netto.

(akta kontroli str. 521-547, 862-864)

Burmistrz wyjaśnił: *Czynsze we wskazanych umowach zostały naliczone w wysokości niezgodnej z zarządzeniem w sprawie stawek z powodu omyłki pracownika opracowującego projekt umowy oraz braku prawidłowej weryfikacji treści umów przez kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.*

(akta kontroli str. 550, 552-553, 1110, 1113)

6. W czterech z 11 zezwoleń udzielonych przez Burmistrza na dzierżawę gminnych gruntów nie zawarto zapisów o konieczności zapłaty podatku od nieruchomości, mimo że powstał obowiązek podatkowy. Według art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>78</sup>, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty. Według art. 6 ust. 1 i 4 upirol, obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku i wygasa z upływem miesiąca, w którym ustaly okoliczności uzasadniające ten obowiązek. W art. 6 ust. 8a upirol wskazano, że nie wszczyna się postępowania, jeżeli wysokość zobowiązania podatkowego na dany rok podatkowy nie przekraczałaby, określonych na dzień 1 stycznia roku podatkowego, najniższych kosztów doręczenia w obrocie krajowym przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe<sup>79</sup>.

Obowiązek podatkowy powstał w przypadku:

- zezwolenia z 11.07.2018 r. dla A.M.-Ch. na okres 16.07.2018 r. – 31.08.2018 r. na dzierżawę gruntu pod zamki dmuchane – powstał i wygasł w sierpniu; kwota zobowiązania 22 zł;
- zezwolenia z 15.03.2019 r. dla A.M.-Ch. na okres 1.07.2019 r. – 31.08.2019 r. na dzierżawę gruntu pod zamki dmuchane – powstał i wygasł w sierpniu; kwota zobowiązania 19 zł;
- zezwolenia z 16.06.2020 r. dla A.M.-Ch. na okres 25.06.2020 r. – 31.08.2020 r. na dzierżawę gruntu pod zamki dmuchane – powstał w lipcu i wygaśnie w sierpniu; kwota zobowiązania 37 zł;
- zezwolenia z 15.06.2020 r. dla M.M. na okres 15.06.2020 r. – 15.09.2020 r. na dzierżawę gruntu pod wypożyczalnię sprzętu pływackiego - powstał w lipcu i wygaśnie we wrześniu; kwota zobowiązania 18 zł.

W trakcie kontroli NIK, tj. 30.07.2020 r. Burmistrz Łnska dokonał naliczenia ww. kwot podatku od nieruchomości oraz wszczął postępowania podatkowe.

(akta kontroli str. 918, 921, 923, 928, 937-938, 942, 945-960)

7. Zawarcie 14<sup>80</sup> ze 193 umów dzierżawy nieruchomości, trzech<sup>81</sup> (wszystkich) umów użyczenia nieruchomości oraz udzielenie dwóch zezwoleń na dzierżawę gruntów gminnych<sup>82</sup> (były to kolejne umowy których przedmiotem dzierżawy były te same

<sup>76</sup> 3 000 zł netto za dziewięć miesięcy 2019 r. oraz 4 092 zł za 2020 r.

<sup>77</sup> 3 600 zł netto za dziewięć miesięcy 2019 r. oraz 4 910,40 zł w 2020 r.

<sup>78</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 1170, ze zm.; dalej: upirol.

<sup>79</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1041.

<sup>80</sup> Umowy zawierane na okres od siedmiu miesięcy do 10 lat.

<sup>81</sup> W tym: jednej na okres 10 lat oraz dwóch czas nieoznaczony.

<sup>82</sup> Zezwolenie z 15.06.2020 r. na prowadzenie przez 3 m-ce wypożyczalni sprzętu pływającego na części działki 373 (wcześniej dzierżawa tej nieruchomości była realizowana na podstawie umowy dzierżawy z 8.05.2017 r. – aneks

nieruchomości) nie zostało poprzedzone ujęciem nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia w tej formie.

(akta kontroli str. 500-506, 1054, 1057)

Według art. 35 ust. 1 uogn, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Według art. 35 ust. 1b uogn, wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Burmistrz wyjaśnił: *Brak publikacji wykazów był wynikiem przeoczenia przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. (...) Zarówno pierwsze jak i drugie zezwolenie było zawarte na okres do trzech miesięcy. Niesporządzenie oraz niepodanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości odbyło się (...) przez przeoczenie pracowników.*

(akta kontroli str. 937, 942, 1110, 1113)

8. W postępowaniu na zbycie działki 230/2<sup>83</sup> wadium zostało ustalone na kwotę 5 000 zł, co stanowiło 2,65% ceny wywoławczej nieruchomości (188 360 zł), mimo że według § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przetargów, wysokość wadium nie mogła być niższa niż 5% ceny wywoławczej i wyższa niż 20% tej ceny. Wadium powinno wynosić minimum 9 418 zł. Podmiot, który wniósł wadium, nabył przedmiotową nieruchomość. Wadium zostało zaliczone na poczet zapłaty ceny nieruchomości.

(akta kontroli str. 992-993)

Burmistrz wyjaśnił: *Wadium zostało nieprawidłowo obliczone przez pomyłkę pracownika oraz przez brak weryfikacji tego faktu przez pozostałych członków komisji przetargowej. Wpłacający wadium nabył nieruchomość z związku z czym Gmina nie została pozbawiona dochodów z tego tytułu. Tym niemniej w przyszłości przy przeprowadzaniu postępowań wiążących się z koniecznością naliczenia wadium komisja przetargowa będzie zobowiązana sporządzić pod mój podpis notatkę w sprawie naliczenia tej kwoty.*

(akta kontroli str. 1111, 1114)

9. W jednym postępowaniu, z objętych analizą pięciu na sprzedaż nieruchomości, dotyczącym działki 27<sup>84</sup> w miejscowości S. cenę wywoławczą nieruchomości określono na kwotę 50 000 zł, mimo że według operatu szacunkowego z 17.08.2016 r. wartość rynkowa udziału Gminy w wartości sprzedawanej nieruchomości wynosiła 99 100 zł (suma ½ udziału Gminy w: wartości nieruchomości zabudowanej wynosiła 49 550 zł, działce gruntu wynosiła 9 435 zł, prawie własności zabudowań wynosiła 40 115 zł). Skutkiem przyjęcia nieprawidłowej kwoty z operatu:

- cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu została określona na kwotę 50 000 zł, tj. niższą o 49 100 zł od wartości nieruchomości ustalonej w wyniku prawidłowego obliczenia; powyższe było niezgodne z dyspozycją art. 67 ust. 2 pkt 1 uogn, według którego cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;
- cena wywoławcza w drugim przetargu stanowiła kwotę 43 000 zł, tj. niższą o 6 550 zł od minimalnej kwoty możliwej do ustalenia w drugim przetargu

z 30.05.2018 r.); zezwolenie z 15.03.2019 r. na lokalizację zamków dmuchanych (wcześniej dzierżawa tej nieruchomości była realizowana na podstawie zezwolenia z 11.07.2018 r. – dzierżawa na okres 1,5 miesiąca).

<sup>83</sup> Wykaz z 9.07.2019 r., ogłoszenie o pierwszym przetargu – 20.08.2019 r., pierwszy przetarg – 23.09.2019 r.

<sup>84</sup> Przedmiotem sprzedaży był udział Gminy wynoszący ½ części w prawie własności gruntu oraz budynków; działka była zabudowana budynkami: stodoły, obory, budynkiem gospodarczym; nieruchomość została zbyta w wyniku rokowań.

(49 550 zł, tj. 50% wartości nieruchomości ustalonej w wyniku prawidłowego obliczenia – przeliczono na podstawie art. 67 ust. 2 pkt 2 uogn, według którego cenę wywoławczą w drugim przetargu można było ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości);

- cena w rokowaniach wynosiła 35 000 zł, tj. była niższa o 4 640 zł od minimalnej kwoty możliwej do ustalenia w rokowaniach (39 640 zł, tj. 40% wartości nieruchomości ustalonej w wyniku prawidłowego obliczenia - przeliczono na podstawie art. 67 ust. 2 pkt 4 uogn, według którego jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustalało się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości).

Działka została sprzedana w wyniku rokowań za cenę netto 35 000 zł (akt notarialny z 1.08.2017 r.).

(akta kontroli str. 1001-1024, 1111, 1114)

Burmistrz wyjaśnił: *Rzeczoznawca nieprawidłowo na pierwszej stronie operatu podał wartość nieruchomości uwzględniając jedynie wartość nieruchomości zabudowanej bez wartości działki gruntu i prawa własności zabudowań. Pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (...) nie dokonał weryfikacji treści operatu i przyjął jako podstawę do określenia ceny kwotę z pierwszej strony operatu. Pracownik Wydziału (...), który jest odpowiedzialny za odbiór operatów szacunkowych od rzeczoznawcy został przeze mnie zobowiązany do szczegółowej weryfikacji treści tych dokumentów i potwierdzania pod względem merytorycznym faktur wystawionych przez rzeczoznawcę. Jakikolwiek błędy w przyszłości w tym zakresie będą stanowiły podstawę do wyciągnięcia konsekwencji służbowych wobec pracownika.*

(akta kontroli str. 1111-1112, 1114)

**10.** W przypadku jednej umowy sprzedaży nieruchomości, trzech umów najmu oraz trzech umów dzierżawy nie naliczono odsetek w łącznej kwocie 20,78 zł z tytułu opóźnień w zapłacie czynszu<sup>85</sup>.

(akta kontroli str. 1068, 1071, 1073-1083, 1093-1094, 1096)

Według § 11 rozporządzenia 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<sup>86</sup>, odsetki od należności ujmuje się w księgach rachunkowych w momencie ich zapłaty, lecz nie później niż pod datą ostatniego dnia kwartału w wysokości odsetek należnych na koniec tego kwartału.

<sup>85</sup> W przypadku nabywcy działki nr 27 (akt notarialny z 1.08.2017 r.) – odsetki w kwocie 0,45 zł w październiku 2017 r., 0,26 zł w grudniu 2017 r., 1,42 zł w kwietniu 2018 r., 1,49 zł w czerwcu 2018 r., 1,56 zł w sierpniu 2018 r.; w przypadku najemcy pomieszczenia gospodarczego (umowa z 31.10.2019 r.) – w kwocie 0,31 zł za nieterminową płatność w listopadzie 2019 r.; w przypadku najemcy pomieszczenia gospodarczego (umowa z 1.01.2020 r.) – w kwocie 0,31 zł za nieterminową płatność w styczniu 2020 r.; w przypadku najemcy pomieszczenia gospodarczego (umowa z 31.12.2019 r.) – w kwocie 0,27 zł za nieterminową płatność w kwietniu 2020 r.; w przypadku dzierżawcy pola namiotowego (umowa z 5.07.2010 r.) – w kwocie 8,62 zł za nieterminową płatność raty w lipcu 2019 r.; w przypadku dzierżawcy gruntu pod budowę stacji paliw (umowa z 28.11.2017 r.) – w kwocie: 0,40 zł za nieterminową płatność w grudniu 2017 r.; 0,45 zł – w styczniu 2018 r.; 0,07 zł – w lutym 2018 r.; 0,19 zł – w marcu 2018 r.; 0,17 zł – w maju 2018 r.; 0,21 zł – w czerwcu 2018 r.; 0,17 zł – w sierpniu 2018 r.; 0,17 zł – we wrześniu 2018 r.; 0,14 zł – w październiku 2018 r.; 0,07 zł – w listopadzie 2018 r.; 0,05 zł – w grudniu 2018 r.; 0,29 zł – w styczniu 2019 r.; 0,07 zł – w lutym 2019 r.; 0,07 zł – w maju 2019 r.; 0,07 zł – w czerwcu 2019 r.; 0,05 zł – we wrześniu 2019 r.; 0,10 zł – w październiku 2019 r.; 0,17 zł – w listopadzie 2019 r.; 0,05 zł – w grudniu 2019 r.; 0,81 zł – w styczniu 2020 r.; 0,78 zł – w lutym 2020 r.; 0,07 zł – w marcu 2020 r.; 0,10 zł – w kwietniu 2020 r.; w przypadku umowy na usytuowanie pawilonu handlowego (umowa z 31.12.2019 r.) – w kwocie 1,37 zł za nieterminową płatność w styczniu 2020 r.

<sup>86</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 342.

Burmistrz wyjaśnił: *Zapisy umowy, gdzie termin płatności czynszu przypadał na początek miesiąca niejednokrotnie uniemożliwiały dostarczenie faktury do dzierżawcy i terminową zapłatę przez niego czynszu. Stąd też opóźnienia wynoszące kilka dni były traktowane jako wykonane w terminie. W świetle ustaleń kontroli NIK odsetki będą naliczane zgodnie z przepisami prawa, a Urząd będzie podejmował działania zmierzające do ich wyegzekwowania.*

(akta kontroli str. 1112, 1114)

W trakcie kontroli NIK, tj. 4.08.2020 r. wystawiono noty odsetkowe dla dzierżawców z tytułu umowy:

- z 28.11.2017 r. za dzierżawę gruntu pod budowę stacji paliw w łącznej kwocie 1,76 zł (za nieterminowe płatności w okresie styczeń-kwiecień 2020 r.) – odsetki wpłacono 6.08.2020 r.;
- z 1.01.2020 r. za najem pomieszczenia gospodarczego w kwocie 0,31 zł.

Odsetki w kwocie 1,37 zł z tytułu nieterminowej płatności w styczniu 2020 r. przez dzierżawcę działki pod lokalizację pawilonu handlowego (umowa z 31.12.2019 r.) oraz w kwocie 0,27 zł z tytułu nieterminowej płatności w kwietniu 2020 r. przez najemcę pomieszczenia gospodarczego (umowa z 31.12.2019 r.) zostały prześięgowane z datą 31.07.2020 r. z nadpłaty środków na koncie ww. podmiotów.

(akta kontroli str. 1137, 1139, 1166, 1168-1170, 1172-1174)

11. W dwóch przypadkach Burmistrz nie egzekwował od dzierżawców nieruchomości wydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu okresu obowiązywania umów, dopuszczając do bezumownego korzystania z nieruchomości, a wezwania do zapłaty odszkodowania z tego tytułu skierował dopiero w trakcie kontroli NIK tj.:

- a) dzierżawca części (300 m<sup>2</sup>) działki nr 190/12, położonej w Ińsku w obrębie I, po wygaśnięciu z dniem 31.10.2019 r. umowy dzierżawy (zawartej 1.11.2018 r.) bezumownie korzystał z ww. nieruchomości przez osiem miesięcy.

Zgodnie z § 9 ust 5 i ust. 6 ww. umowy po jej zakończeniu, wygaśnięciu lub rozwiązaniu dzierżawca zobowiązany był niezwłocznie opuścić i opróżnić przedmiot dzierżawy, a w przypadku niewykonania tego obowiązku był zobowiązany do zapłaty Gminie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc w wysokości 1/5 kwoty czynszu dzierżawnego oraz innych opłat wynikających z umowy.

(akta kontroli str. 527-531)

Burmistrz wyjaśnił: *Dzierżawca był zainteresowany zawarciem kolejnej umowy więc poinformowałem go, że stawka ulegnie zwiększeniu stosownie do określonej w zarządzeniu (...). Dzierżawca nie stawiał się na umówione spotkania (...). Moje liczne zobowiązania zawodowe w tym okresie oraz pandemia spowodowały, że kwestia dzierżawy tej nieruchomości zeszła na dalszy plan. W wyniku ustaleń kontroli NIK wezwałem dzierżawcę do zapłaty kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (...).*

(akta kontroli str. 527-540, 550, 552-553)

W trakcie kontroli NIK, tj. 19.06.2020 r. Burmistrz wezwał dzierżawcę do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 960 zł netto za okres 1.11.2019 r. – 19.06.2020 r. oraz 147,60 zł brutto za lipiec 2020 r. Dzierżawca dokonał wpłaty kwoty: 960 zł - 22.06.2020 r., 369,10 zł - 23.07.2020 r. (z tego 220,80 zł – VAT od kwoty 960 zł, 0,70 zł – odsetki od nieterminowej wpłaty VAT oraz 147,60 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w lipcu 2020 r.), 201 zł – 23.07.2020 r. (z tytułu podatku od nieruchomości za okres bezumownego korzystania).

(akta kontroli str. 555-563)

- b) dzierżawca nieruchomości położonej w obrębie II Miasta Ińsko, działka geodezyjna nr 56/1 o powierzchni 223 m<sup>2</sup>, po wygaśnięciu z dniem 30.12.2019 r. umowy dzierżawy (zawartej 31.01.2017 r.) bezumownie korzystał z ww. nieruchomości przez sześć miesięcy; dzierżawca wnioskował w listopadzie 2019 r. o przedłużenie dzierżawy ww. nieruchomości; w wykazie z 2.12.2019 r. nieruchomości stanowiących własność Gminy przeznaczonych do dzierżawy w drodze bezprzetargowej, w pozycji 29 była ww. działka, z przeznaczeniem do zagospodarowania na inną działalność gospodarczą, za roczną stawkę czynszu 30 zł/ m<sup>2</sup>; wykaz był wywieszony przez 21 dni, a wnioskodawca został poinformowany o terminie podpisania umowy (między 10 i 17.01.2020 r.).

Zgodnie z § 7 ust. 1 ww. umowy, z chwilą jej rozwiązania lub zakończeniem okresu obowiązywania, dzierżawca miał obowiązek usunąć się z przedmiotu dzierżawy wraz ze wszystkimi ruchomościami, uporządkować go, przekazać Gminie w stanie niepogorszonym oraz uregulować wszelkie zobowiązania wynikające z umowy. Zgodnie z § 7 ust. 2 umowy, w przypadku niewykonania obowiązku opisanego powyżej dzierżawca był zobowiązany do zapłaty Gminie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc, w wysokości 1-krotności kwoty rocznego czynszu dzierżawnego oraz innych opłat wynikających z umowy.

(akta kontroli str. 605-607)

Pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Gospodarki Mieszkaniowej w Urzędzie, wyjaśniła, że dotychczasowy dzierżawca odmówił podpisania umowy z uwagi na wzrost stawki. Wyjaśniła ponadto: (...) *uznawałam że fakt niepodpisania umowy – także z uwagi na pojawienie się pandemii Covid-19 – był równoznaczny z płaceniem przez niego ustalonej stawki czynszu dzierżawnego. W wyniku kontroli NIK ustalono, że dzierżawca nie płacił czynszu. Udałam się do niego wraz z Burmistrzem i innym pracownikiem Urzędu celem zweryfikowania, czy korzystał z przedmiotowej działki. Na tę okoliczność sporządziliśmy protokół oględzin (...). Ustaliliśmy, że dotychczasowy dzierżawca nadal korzystał z nieruchomości, w związku z czym zostanie on wezwany do wniesienia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, stosownie do zapisów dotychczasowej umowy.*

(akta kontroli str. 578-579, 605-621)

Burmistrz wyjaśnił: (...) *W związku z ogłoszoną pandemią sprawa została nierozwiązana. W wyniku kontroli NIK wezwałem dzierżawcę do zapłaty kary za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zobowiązał się on do zapłaty kary do końca lipca za okres styczeń-czerwiec 2020 r. oraz do końca sierpnia 2020 r. za lipiec 2020 r.*

(akta kontroli str. 737, 745)

W trakcie kontroli NIK, Burmistrz wezwał dzierżawcę do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości: 3 702,92 zł w okresie 1.01.-30.06.2020 r. (pismo z 26.06.2020 r.) oraz 617,15 zł w lipcu 2020 r. (pismo z 7.07.2020 r.). Dzierżawca 3.08.2020 r. dokonał wpłaty kwoty 3 702,92 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz 104 zł z tytułu podatku od nieruchomości za okres bezumownego korzystania.

(akta kontroli str. 772-780, 1140-1141)

#### OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia negatywnie działania Burmistrza w badanym zakresie. Nie opracował on planu wykorzystania GZN, stanowiącego podstawę gospodarowania zasobem. Z naruszeniem zasady jawności, tj. bez sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, zawarł

14 ze 193 umów dzierżawy, trzy umowy użyczenia oraz udzielił dwóch zezwoleń na dzierżawę gminnych gruntów. W jednym z 20 zbadanych przypadków wykaz nieruchomości nie został ogłoszony w prasie lokalnej, a w ośmiu zamieszczenie wykazów na stronie internetowej Urzędu trwało krócej niż 21-dniowy termin określony w uogn. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste były niekompletne, tj. nie zawierały stawek procentowych opłat z ww. tytułu. W trzech przypadkach cenę nieruchomości w pierwszym przetargu, w stosunku do ich wartości z operatów szacunkowych, zaniżono łącznie o 40 820 zł. Skutkiem powyższego cena netto za dwie nieruchomości (z powyższych trzech) sprzedane w pierwszym przetargu została zaniżona łącznie o 28 870 zł (bez uwzględnienia postąpienia). Ponadto w jednym przypadku, wskutek niezwyfikowania treści operatu, zaniżoną wartość nieruchomości jako podstawę obliczenia ceny przyjęto w kolejnych przetargach i w rokowaniach. Nieruchomość została sprzedana w wyniku rokowań za cenę niższą o 4 640 zł netto (bez uwzględnienia postąpienia) od minimalnej możliwej do ustalenia przy prawidłowym obliczeniu ceny. W badanym okresie wystąpiły ponadto cztery przypadki zaniżenia wysokości czynszu dzierżawnego w umowach, w stosunku do minimalnych stawek ustalonych przez Burmistrza, skutkiem czego dochody Gminy zostały zaniżone netto o 8 484 zł. Postanowienia umów zawartych z dzierżawcami/ najemcami zabezpieczyły interes prawny i ekonomiczny Gminy Iłsko. W dwóch przypadkach po upływie terminu obowiązywania umów dzierżawy Burmistrz nie egzekwował wydania przedmiotu dzierżawy, co skutkowało bezumownym korzystaniem z nieruchomości gminnych.

#### **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. Uzupełnienie i rzetelne prowadzenie ewidencji GZN oraz ewidencji księgowej gruntów.
2. Niezwłoczne sporządzenie planu wykorzystania GZN.
3. Prawidłowe sporządzanie i publikowanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia.
4. Prawidłowe ustalanie stawek czynszu dzierżawnego oraz cen wywoławczych nieruchomości w przetargach/ rokowaniach.
5. Zamieszczanie w wykazach wszystkich nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia.
6. Egzekwowanie od dzierżawców zobowiązań określonych w umowach oraz podejmowanie działań, celem niedopuszczenia do bezumownego korzystania z gminnych nieruchomości.
7. Wzmocnienie nadzoru w zakresie ewidencjonowania GZN, prowadzenia ewidencji księgowej gruntów oraz zbywania/ udostępniania gminnych nieruchomości.

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

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

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.

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków 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, 10 sierpnia 2020 r.

Kontroler  
Anna Dejk-Chojnacka  
specjalista kontroli państwowej

*Anna Dejk-Chojnacka*

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie  
Dyrektor

DYREKTOR DELEGATURY  
Najwyższej Izby Kontroli  
w Szczecinie

z up.

*Ryszard Pelczar*

..... wicedyrektora.....