



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie



LSZ.410.007.07.2020

Józef Domański
Burmistrz Trzebiatowa
Urząd Miejski w Trzebiatowie
ul. Rynek 1
73-320 Trzebiatów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Trzebiatowie ¹ , ul. Rynek 1, 73-320 Trzebiatów
Kierownik jednostki kontrolowanej	Józef Domański, Burmistrz Trzebiatowa ² od 30 maja 2016 r. (akta kontroli str. 2-3)
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 i po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie ⁴
Kontroler	Leszek Smykowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/87/2020 z 6.05.2020 r. (akta kontroli str.1)

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Ewidencję gminnego zasobu nieruchomości⁶, która powinna zawierać wszystkie niezbędne dane do opracowania planu wykorzystania GZN, w Urzędzie założono dopiero w lipcu 2020 r., tj. podczas kontroli NIK. Założona ewidencja zawierała wszystkie dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷. Wykazana w niej liczba 2 405 działek była tożsama z liczbą działek zawartą w prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Gryficach⁸ ewidencji gruntów i budynków, a także dla większości pozycji zawierała aktualne dane. W czterech przypadkach stwierdzono brak wskazania księgi wieczystej prowadzonej dla działki gruntowej lub dokumentu potwierdzającego posiadanie przez gminę prawa do nieruchomości. W dwóch przypadkach zawarte w księgach wieczystych dane w zakresie stanu właścicielskiego nieruchomości były nieaktualne.

Informację o prowadzeniu ewidencji GZN oraz możliwości pozyskania zawartych w niej danych na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu⁹ zamieszczono po jej opracowaniu w trakcie kontroli NIK.

Wykazane w bilansie Urzędu wartości gruntów, budynków, lokali i budowli wynikały z ewidencji księgowej Urzędu. Coroczne informacje o stanie mienia komunalnego były nierzetelne, a sprawozdania SG-01 zawierały nieprawidłowe dane. Wykazane

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

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

⁴ Dalej: NIK.

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

⁶ Dalej: ewidencja GZN.

⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 65 t.j., dalej: ustawa ogn.

⁸ Dalej: Starostwo.

⁹ Dalej: BIP Urzędu.

w nich dane dotyczące wartości gruntów oraz budynków i budowli odbiegały od wartości wynikających z ewidencji księgowej.

Inwentaryzacje gruntów i pozostałych środków trwałych za lata 2017-2019 w Urzędzie przeprowadzane były terminowo. Wobec braku ewidencji GZN inwentaryzacje gruntów obejmowały porównanie danych księgowych z innymi ewidencjami i rejestrami.

Pomimo braku ewidencji GZN Gmina, w okresie objętym kontrolą, posiadała aktualne plany wykorzystania GZN, opracowane w oparciu o posiadane ewidencje i rejestry. Przyjęte na lata 2017-2019 i 2020-2022 plany wykorzystania zasobu nie zawierały jednak wszystkich informacji, o których mowa w art. 25 ust. 2a ustawy ogn. Brakujące elementy planu na lata 2020-2022 uzupełniono w trakcie kontroli NIK.

Przy udzielaniu w 2020 r. ulg w spłacie należności z tytułu opłat za najem i dzierżawę nieruchomości gminnych przestrzegano zasad określonych w tym zakresie przez Radę Miejską w Trzebiatowie¹⁰.

Zbycie lub udostępnienie poszczególnych nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Miejskiej. Jednak Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz w zakresie zasadności ich zbycia lub udostępnienia.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania ich w dzierżawę, najem i użyczenie oraz informacje o wynikach postępowań były zazwyczaj prawidłowo publikowane. Nieprawidłowości w tym zakresie dotyczyły nieopublikowania w prasie lokalnej ogłoszeń z informacją o zamieszczeniu w siedzibie Urzędu i na jego stronach internetowych dwóch wykazów, a także braku potwierdzenia wywieszenia jednego z wykazów w Urzędzie. Przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ceny wywoławcze nie były niższe od cen ustalonych dla poszczególnych nieruchomości na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Stawki czynszu przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę lub najem były ustalane zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi.

Analizowane postępowania poprzedzające zbycie lub udostępnienie nieruchomości w miejscowościach turystycznych zostały przeprowadzone prawidłowo i rzetelnie udokumentowane. Umowy na dzierżawę i najem zawierały zapisy określające konsekwencje prawne lub ekonomiczne nieuiszczenia czynszu lub złamania warunków umowy. Należności uiszczane były w terminach i w wysokościach określonych w zawartych umowach.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W dniu rozpoczęcia kontroli Urząd nie prowadził ewidencji GZN wg zasad określonych w art. 23 ust. 1c ustawy ogn. Ewidencję utworzono w trakcie kontroli NIK i przedstawiono kontrolerowi w dniu 22.07.2020 r.

(akta kontroli str. 4-7, 9-90)

¹⁰ Dalej: Rada Miejska.

¹¹ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

Sporządzona w trakcie kontroli ewidencja GZN prowadzona była elektronicznie w programie eMG wersja 4.15.18.313 przez pracownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Urzędu¹² w oddzielnych arkuszach dla każdego z 34 obrębów ewidencyjnych Gminy. System umożliwiał:

- a) przeglądanie zasobu w kategoriach: mienie, grunty, budynki, lokale;
- b) generowanie zestawień dotyczących m.in: wykazu budynków, gruntów według przeznaczenia, wartości i powierzchni gruntów dla wybranych form władania.

(akta kontroli str. 8)

Kierownik Referatu GN¹³ wyjaśniła: *Od 2015 r. na mocy umowy ze Starostwem Urząd ma zapewniony dostęp poprzez platformę internetową do powiatowego zasobu ewidencji gruntów i budynków (...).*

Dostęp do powiatowej ewidencji gruntów i budynków pracownicy Urzędu posiadają poprzez program Geo Info7 i EGiB, który jest aplikacją służącą do biernego dostępu do bazy ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostwo. Dostęp do bazy EGiB mają pracownicy Referatu GN, Referatu Planowania i Ochrony Środowiska oraz samodzielni pracownicy Urzędu zajmujący się infrastrukturą drogową i utrzymaniem zieleni. Ewidencja ta wykorzystywana jest m.in. do lokalizowania nieruchomości, sprawdzania numerów, powierzchni i klasoużytków działek, określania powierzchni dzierżaw, pisania uchwał dotyczących mienia komunalnego. Do oficjalnych czynności, takich jak zawieranie umów notarialnych lub występowanie z wnioskami do innych instytucji, kupowana jest oryginalna dokumentacja ze Starostwa.

(akta kontroli str. 4-7, 8, 91-146)

Na stronach internetowych BIP Urzędu brak było informacji o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN i zasadach udostępniania zawartych w niej danych. Informację tę udostępniono w trakcie kontroli NIK w dniu 29.07.2020 r., tj. po jej założeniu.

(akta kontroli str. 152-154)

1.2. Na dzień 22 lipca 2020 r. ewidencja GZN obejmowała 2 405 działek o łącznej powierzchni 876,81 ha położonych w 34 obrębach geodezyjnych. Zgodnie z wykazem gruntów prowadzonym przez Starostę Gryfickiego¹⁴ wykaz gruntów według użytków przedstawia się następująco: użytki rolne (104 ha), nieużytki (54 ha), lasy (11 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione (3 ha), tereny mieszkaniowe (21 ha), tereny przemysłowe (1 ha), tereny zabudowane (17 ha), zurbanizowane tereny niezabudowane (43 ha), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (98 ha), użytki kopalne (1 ha), drogi (393 ha), grunty pod wodami (1 ha), pozostałe¹⁵ (129,8093 ha). W uchwale Rady Miejskiej w Trzebiatowie Nr XVIII/135/20 z dnia 27 lutego 2020 r. o zmianie uchwały w sprawie opłaty miejscowej wskazano m.in., że opłatę miejscową za pobyt, w tym w celach turystycznych, pobiera się w następujących miejscowościach: Trzebiatów, Mrzeżyno, Rogowo, Roby, Włodarka, Rogozina, Nowielice, Trzebusz, Chomętowo, Gosław, Siemidarzno, Kłodkowo, Gorzysław, Mirosławice, Chełm Gryficki.

(akta kontroli str. 8, 9-90)

Według stanu na 22.07.2020 r. liczba działek zaewidencjonowanych w GZN była zgodna z liczbą działek wykazanych w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków. Porównanie danych zawartych w ww. zasobach dla losowo wybranej próby 50 działek nie wykazało rozbieżności w zakresie informacji w nich ujętych.

(akta kontroli str. 9-90, 91-146, 151)

¹² Dalej: Referat GN.

¹³ Dalej: Kierownik Referatu GN.

¹⁴ Dalej: Starosta.

¹⁵ Tereny: kolejowe, komunikacyjne, różne.

Analiza danych zawartych w ewidencji GZN dla 50 wybranych działek wykazała że znajdowały się w niej informacje dotyczące: numerów ewidencyjnych nieruchomości¹⁶; powierzchni działek; numerów ksiąg wieczystych oraz katastrów; wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę praw do nieruchomości; przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego¹⁷, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy¹⁸; informacje dotyczące ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste lub ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. W ewidencji GZN w czterech przypadkach na 50 poddanych badaniom brak było oznaczenia nieruchomości wg księgi wieczystej.

(akta kontroli str. 147-150)

1.3. Weryfikacja danych dotyczących 10 nieruchomości poddanych badaniom szczegółowym wykazała, że w sześciu przypadkach dane zawarte w ewidencji GZN były aktualne i zgodne z danymi ujawnionymi w księgach wieczystych oraz danymi wynikającymi z dokumentacji źródłowej dostępnej w Urzędzie. Podczas badań dokumentacji Urzędu stwierdzono, że w jednym przypadku brak było karty środka trwałego dla działki, w jednym przypadku nie było księgi wieczystej dla nieruchomości, a w dwóch przypadkach księgi były nieaktualne.

(akta kontroli str. 151)

Analiza aktualności ewidencji GZN, na przykładzie 243 działek ujętych w 20 wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia¹⁹ oraz 20 działek objętych postępowaniami zbycia lub udostępnienia²⁰, wykazała, że:

- działki, które zostały sprzedane w latach 2017-2019 nie figurowały w ewidencji GZN,
- działki, które zostały oddane w dzierżawę, najem, użyczenie figuruje w ewidencji GZN.

(akta kontroli str. 305-310, 337-361, 399-509, 510-570)

1.4. W latach objętych kontrolą powierzchnia i wartość gruntów w Gminie²¹ wynosiły odpowiednio: 868 ha – 397 230,06 tys. zł w 2017 r., 865 ha – 393 164,17 tys. zł w 2018 r., 867 ha – 390 986,46 tys. zł w 2019 r. i 876 ha – 383 554,38 tys. zł w 2020 r. (wg stanu na 30.04.).

Zmiany w powierzchni gruntów wynikały ze sprzedaży przez Gminę nieruchomości, nabycia przez Gminę gruntów na cele publiczne, przekształcania użytkowania wieczystego gruntów Gminy na własność oraz w wyniku komunalizacji gruntów należących do Skarbu Państwa.

Wartość ewidencyjna budynków i budowli wynosiła odpowiednio: 81 640,57 tys. zł w 2017 r., 82 291,12 tys. zł w 2018 r., 82 735,32 tys. zł w 2019 r. i 89 364,05 tys. zł w 2020 r. (wg stanu na 30.04.)

Według ewidencji księgowej za rok 2017 wartość gruntów Gminy wynosiła 397 230,06 tys. zł i była o 0,02 tys. zł wyższa od wartości gruntów podanej w informacji o stanie mienia komunalnego²² (397 230,04 tys. zł). Według ewidencji

¹⁶ Nazwa obrębu, numer działki.

¹⁷ Dalej: mpzp.

¹⁸ Dalej: Studium.

¹⁹ Wykazy objęte badaniem w pkt 2.8. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

²⁰ Postępowania objęte badaniem w pkt 2.14. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

²¹ Według danych wynikających z ewidencji księgowej.

²² Informacja o stanie mienia komunalnego sporządzana na podstawie art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.).

księgowej za rok 2018 wartość gruntów Gminy wynosiła 393 164,17 tys. zł i była o 0,01 tys. zł wyższa od wartości gruntów podanej w informacji o stanie mienia komunalnego (393 164,16 tys. zł). Według ewidencji księgowej za rok 2019 wartość gruntów Gminy wynosiła 390 986,46 tys. zł i była o 0,02 tys. zł wyższa od wartości gruntów podanej w informacji o stanie mienia komunalnego (390 986,44 tys. zł).

Skarbnik Gminy wyjaśniła, że różnice w podanych wartościach wynikały z zaokrąglenia kwot.

Wartości brutto budynków i budowli wykazane w informacjach o stanie mienia komunalnego wynosiły: 81 275,15 tys. zł w 2017 r.; 80 603,37 tys. zł w 2018 r. i 81 008,92 tys. zł w 2019 r. Wartość brutto budynków i budowli wykazana w ewidencji księgowej w latach 2017-2019 była wyższa od wartości budynków i budowli podanej w informacjach o stanie mienia komunalnego odpowiednio o: 365,42 tys. zł (w 2017 r.), 1 687,75 tys. zł (w 2018 r.), 1 726,4 tys. zł (w 2019 r.)

Wartości gruntów oraz budynków i budowli wykazane w sprawozdaniach SG-01 wynosiły odpowiednio: 394 992,00 tys. zł i 61 240,00 tys. zł (w 2017 r.), 390 926,00 tys. zł i 61 872,00 tys. zł (w 2018 r.), 388 749,00 tys. zł i 62 373,00 tys. zł (w 2019 r.)

Wartość gruntów oraz budynków i budowli wykazana w ewidencji księgowej w latach 2017-2019 była wyższa od wartości podanych w sprawozdaniach SG-01²³ odpowiednio o: 2 238,06 tys. zł i 20 400,57 tys. zł (w 2017 r.), 2 238,17 tys. zł i 20 419,12 tys. zł (w 2018) oraz 2 237,46 tys. zł i 20 362,32 tys. zł (w 2019 r.)

(akta kontroli str. 164-167, 168-196)

1.5. Inwentaryzacje gruntów według stanu na dzień 31 grudnia 2017, 2018 i 2019 r. przeprowadzono, metodą weryfikacji danych ksiąg rachunkowych z odpowiednią dokumentacją źródłową, w terminie do dnia 15 stycznia odpowiednio 2018, 2019 i 2020 r. Inwentaryzację pozostałych środków trwałych drogą spisu z natury przeprowadzono według stanu na dzień 31.12.2017 r. w dniach 2-15.01.2018 r. Nie stwierdzono różnic dla środków trwałych.

Podczas inwentaryzacji gruntów (co roku) dane z ewidencji księgowej, wobec braku ewidencji GZN, porównywano z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Powiatowy Ośrodek Geodezji i Kartografii w Gryficach (do której Urząd Miejski ma dostęp on line) oraz rejestrem nieruchomości prowadzonym przez Referat Planowania i Ochrony Środowiska Urzędu.

(akta kontroli str. 197-200, 201-203)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Urząd nie prowadził ewidencji GZN wg zasad określonych w art. 23 ust. 1c ustawy ogn.

(akta kontroli str. 4-7)

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy ogn treść ww. przepisu odnosi się również do gminnego zasobu nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ustawy ogn określa, co obejmuje ewidencjonowanie nieruchomości.

Burmistrz wyjaśnił: *Urząd prowadzi różne ewidencje zawierające dane, o których mowa m.in. w art. 23 ust. 1c ustawy ogn, dotyczące nieruchomości wchodzących w skład GZN (m.in. ewidencję nieruchomości, ewidencję środków trwałych). W związku z powyższym nie była prowadzona jedna zbiorcza ewidencja nieruchomości, obejmująca wszystkie zagadnienia wyszczególnione w art. 23 ust.*

²³ Sprawozdanie sporządzane na podstawie art. 30 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 443).

1c ustawy ogn. Jest ona aktualnie sporządzana, na podstawie wcześniej wymienionych ewidencji. (...).

(akta kontroli str. 4-7)

Ewidencję GZN prowadzoną wg zasad określonych w art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ustawy ogn utworzono w trakcie kontroli NIK i przedstawiono kontrolerowi w dniu 22.07.2020 r.

(akta kontroli str. 9-90)

2. Na stronach internetowych BIP Urzędu brak było informacji dotyczącej prowadzenia przez Urząd ewidencji GZN oraz zasadach udostępniania zawartych w niej danych.

(akta kontroli str. 152)

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. f ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej²⁴ udostępnieniu podlega informacja publiczna, w szczególności o zasadach funkcjonowania podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1, w tym o: prowadzonych rejestrach, ewidencjach i archiwach oraz o sposobach i zasadach udostępniania danych w nich zawartych.

Informację tę udostępniono na stronach BIP Urzędu w trakcie kontroli NIK w dniu 29.07.2020 r., tj. po jej założeniu.

(akta kontroli str. 153-154)

3. W badanej próbie losowo wybranych 50 wpisów dot. nieruchomości umieszczonych w ewidencji GZN w czterech przypadkach brak było oznaczenia nieruchomości wg księgi wieczystej lub wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez gminę praw do nieruchomości.

(akta kontroli str. 147-150)

Art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy ogn określa, że ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje m.in. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej.

Burmistrz wyjaśnił: *Skarb Państwa w krótkim terminie przekazał Gminie dużą ilość nieruchomości (drogi). Księgi wieczyste są sukcesywnie zakładane.*

(akta kontroli str. 155-163)

4. W badanej próbie losowo wybranych 10 nieruchomości umieszczonych w ewidencji GZN, poddanych badaniom w zakresie aktualności i zgodności z dokumentacją źródłową znajdującą się w Urzędzie, stwierdzono, że w jednym przypadku brak było karty środka trwałego dla nieruchomości, w jednym przypadku nie było księgi wieczystej dla nieruchomości, a w dwóch przypadkach w księgach wieczystych zawarte były nieaktualne dane w zakresie stanu właścicielskiego.

(akta kontroli str. 147-150)

Art. 23 ust. 1c pkt 1 w zw. Z art. 25 ust. 2 ustawy ogn określa, że ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje m.in. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej.

Burmistrz wyjaśnił: *Nieruchomość bez karty środka trwałego powstała w wyniku podziału. Nie dokonano na bieżąco aktualizacji w środkach trwałych. Na dwie działki wykazane w GZN posiadamy decyzje komunalizacyjne. W najbliższym czasie dokonamy aktualizacji zapisów w księdze wieczystej. Brak księgi wieczystej dotyczy działki drogowej przejętej od Skarbu Państwa. Posiadamy wszystkie dokumenty i dokonamy założenia księgi wieczystej. Gmina sukcesywnie dokonuje aktualizacji zapisów ksiąg wieczystych i zakłada KW dla nieruchomości gminnych, które ich nie posiadają.*

(akta kontroli str. 155-163)

²⁴ Dz. U. z 2019 r. poz. 1429 ze zm.

5. W latach 2017-2019 nierzetelnie sporządzano informacje o stanie mienia komunalnego w Gminie. Wartości brutto budynków i budowli wykazane w informacjach o stanie mienia komunalnego wynosiły: 81 275,15 tys. zł w 2017 r.; 80 603,37 tys. zł w 2018 r. i 81 008,92 tys. zł w 2019 r. i były niższe od wartości budynków i budowli wynikających z ewidencji księgowej odpowiednio o: 365,42 tys. zł (w 2017 r.), 1 687,75 tys. zł (w 2018 r.), 1 726,4 tys. zł (w 2019 r.)

(akta kontroli str. 164-167, 168-196)

Burmistrz wyjaśnił: W Urzędzie w roku 2017 różnica pomiędzy wykazanym stanem ewidencji budynków i lokali, a danymi w informacji o stanie mienia komunalnego (795,63 tys. zł) wynika z mylnego (zawyżonego) wskazania kwoty budynków i lokali w informacji o stanie mienia. Dane zostały przekazane do Gminy przez spółkę komunalną - Zakład Budynków Komunalnych (zarządzającą zgodnie z umową mieniem komunalnym Gminy i prowadzącą ewidencję pozabilansową tego mienia). W roku 2018 r. różnica w kwocie 1,28 tys. zł wynika z zaokrąglenia kwot, podobnie jak w 2019 - 0,03 tys. zł. W Szkole Podstawowej Nr 1 mylnie wykazano kwoty w informacji o stanie mienia komunalnego, gdyż zabrakło weryfikacji kwot wartości budynków i budowli, a sporządzanymi informacjami o stanie mienia komunalnego. (...). W Szkole Podstawowej Nr 2 w informacji o stanie mienia komunalnego w rubryce budynki i lokale podano w latach: 2017 r. - 1 103 tys. zł, w 2018 r. - 1 030 tys. zł, w 2019 r. - 1 030 tys. zł, natomiast w zestawieniu dotyczącym wskazania wartości nieruchomości (budynki i lokale) w roku 2017 r. - 2 550,65 tys. zł (różnica 1 447,65 zł); w 2018 r. - 2 477,22 tys. zł. (różnica 1 447,22 zł); w 2019 r. - 2 477,22 tys. zł (różnica 1.477,22 zł). Kwoty różnic to kwoty budowli wykazane w informacji o stanie mienia w grupie budowle. W Szkole Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi w Mrzeżynie informacji o stanie mienia komunalnego w rubryce budynki i lokale podano w latach: 2017 - 7 690 tys. zł, w 2018 - 7 906 tys. zł, w 2019 - 7 665 tys. zł. natomiast w zestawieniu dotyczącym wskazania wartości nieruchomości (budynki i lokale) w roku 2017 - 7 740,38 tys. zł (różnica 50,38 zł); w 2018 r. - 7 956,64 tys. zł. (różnica 50,64 zł); w 2019 r. - 7 716,13 tys. zł (różnica 51,13 zł). Kwoty różnic to kwoty budowli wykazane w informacji o stanie mienia w grupie - budowle. W Zarządzie Portu Morskiego w Mrzeżynie w roku 2018 i 2019 przez niedopatrzenie mylnie wykazano kwoty w informacji o stanie mienia. (...) W Zarządzie Dróg Gminnych i Gospodarki Komunalnej w latach 2017-2019 w zestawieniu wskazującym wartość budynków i lokali mylnie doliczono wartość budowli (wiaty przystankowe kwota 80,74 tys. zł) natomiast kwoty w informacji o stanie mienia wykazano poprawnie. W Przedszkolu z Oddziałami Integracyjnymi w Trzebiatowie różnice wyniknęły z zaokrąglenia kwot do tysiąca w informacji o stanie mienia. W Publicznym Gimnazjum omyłkowo w informacji o stanie mienia do wartości budynków dodano wartość budowli (różnica w latach 2017 i 2018 o 4,60 tys. zł). W informacji o stanie mienia ujęto informację z samorządowej instytucji kultury - Trzebiatowskiego Ośrodka Kultury. W roku 2017 jednostka posiadała na stanie środków trwałych budynek o wartości 514,tys. zł. W latach kolejnych już nie wykazywano tej nieruchomości. Natomiast w zestawieniu „Budynki i lokale wartość nieruchomości” nie ujęto samorządowej instytucji kultury, gdyż w zestawieniu tym wykazano tylko jednostki budżetowe Gminy.

(akta kontroli str. 164-167)

6. W latach 2017-2019 nieprawidłowo sporządzano sprawozdania SG-01. Wartości gruntów oraz budynków i budowli wykazane w sprawozdaniach SG-01 wynosiły odpowiednio: 394 992,00 tys. zł i 61 240,00 tys. zł (w 2017 r.), 390 926,00 tys. zł i 61 872,00 tys. zł (w 2018 r.), 388 749,00 tys. zł i 62 373,00 tys. zł (w 2019 r.) Natomiast wartość gruntów oraz budynków i budowli wykazana w ewidencji

księgowej w latach 2017-2019 była wyższa od wartości podanych w sprawozdaniach SG-01 odpowiednio o: 2 238,06 tys. zł i 20 400,57 tys. zł (w 2017 r.), 2 238,17 tys. zł i 20 419,12 tys. zł (w 2018) oraz 2 237,46 tys. zł i 20 362,32 tys. zł (w 2019 r.)

(akta kontroli str. 164-167, 168-196)

Burmistrz wyjaśnił: Wartość budynków i budowli wykazana w ewidencji księgowej Urzędu i jednostek organizacyjnych Gminy za lata 2017-2019 była wyższa od wartości podanych w sprawozdaniach SG-01, ponieważ sprawozdanie SG-01 sporządzono tylko za Urząd bez jednostek:

- w 2017 r. - grunty - w ewidencji księgowej – 397 230,06 tys. zł, a sprawozdanie SG-01 – 394 992,00 tys. zł, różnica 2 238,06 tys. zł dot. gruntów Zarządu Portu w Mrzeżynie;
- w 2017 r. - budynki i budowle - w ewidencji księgowej – 81 640,57 tys. zł, a sprawozdanie SG-01 – 61 240,00 tys. zł, różnica 20 400,57 tys. zł, dot. sumy wartości ewidencyjnej z jednostek organizacyjnych Gminy;
- w 2018 r. - grunty - w ewidencji księgowej – 393 164,17 tys. zł, a sprawozdanie SG-01 – 390 926,00 tys. zł, różnica 2 238,17 tys. zł, dot. gruntów Zarządu Portu w Mrzeżynie;
- w 2018 r. - budynki i budowle - w ewidencji księgowej – 82 291,12 tys. zł, a sprawozdanie SG-01 – 61 872,00 tys. zł, różnica 20 419,12 tys. zł, dot. sumy wartości ewidencyjnej z jednostek organizacyjnych Gminy;
- w 2019 r. - grunty - w ewidencji księgowej – 390 986,46 tys. zł, a sprawozdanie SG-01 – 388 749,00 tys. zł, różnica 2 237,46 tys. zł dot. Gruntów Zarządu Portu w Mrzeżynie;
- w 2019 r. - budynki i budowle - w ewidencji księgowej – 82 735,32 tys. zł, a sprawozdanie SG-01 – 62 373,00 tys. zł, różnica 20 362,32 tys. zł dot. sumy wartości ewidencyjnej z jednostek organizacyjnych Gminy.

(akta kontroli str. 164-167)

Zgodnie z objaśnieniem do sprawozdania „SG-01 Statystyka gminy – środki trwałe” w formularzu podstawowym należało podać dane statystyczne gminy ogółem, natomiast w załącznikach do sprawozdania – dane dotyczące wartości środków trwałych urzędu i grupowanych jednostek.

OCENA CZĄSTKOWA

Ewidencję GZN, która powinna zawierać wszystkie niezbędne dane do opracowania planu wykorzystania GZN, w Urzędzie założono dopiero w lipcu 2020 r., tj. podczas kontroli NIK. Wykazana w niej liczba 2 405 działek była tożsama z liczbą działek zawartych w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków i dla większości pozycji zawierała wymagane i aktualne dane. Stwierdzone braki dotyczyły niewskazania księgi wieczystej lub dokumentu potwierdzającego posiadanie przez gminę prawa do nieruchomości (w czterech pozycjach). Stwierdzono również, że w dwóch przypadkach w księgach wieczystych były nieaktualne dane w zakresie stanu właścicielskiego nieruchomości. Informację o prowadzeniu ewidencji GZN oraz możliwości pozyskania zawartych w niej danych na stronach internetowych BIP Urzędu zamieszczono po jej opracowaniu w trakcie kontroli NIK,.

Wykazane w bilansie Urzędu wartości gruntów, budynków, lokali i budowli wynikały z ewidencji księgowej Urzędu. Coroczne informacje o stanie mienia komunalnego były nierzetelne, a sprawozdania SG-01 zawierały nieprawidłowe dane. Wykazane w nich dane dotyczące wartości gruntów oraz budynków i budowli odbiegały od wartości wynikających z ewidencji księgowej.

Inwentaryzacje gruntów i pozostałych środków trwałych za lata 2017-2019 w Urzędzie przeprowadzane były terminowo. Wobec braku ewidencji GZN inwentaryzacje gruntów obejmowały porównanie danych księgowych z innymi ewidencjami i rejestrami.

OBSZAR

Opis stanu faktycznego

2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości

2.1. W okresie objętym kontrolą Gmina posiadała dwa plany wykorzystania GZN. Zarządzeniem nr 232/2016 z 30 grudnia 2016 r. Burmistrz przyjął Plan na lata 2017-2019. Zarządzeniem nr 107/2019 z 31 grudnia 2019 r. Burmistrz przyjął Plan na lata 2020-2022. Zostały one opracowane m.in. na podstawie informacji o stanie mienia komunalnego.

(akta kontroli str. 204-208, 209-216)

2.2. Przyjęte na lata 2017-2019 i 2020-2022 plany wykorzystania zasobu nie zawierały wszystkich informacji, o których mowa w art. 25 ust. 2a ustawy ogn. W planach brak było danych o nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste; prognozy nabywania nieruchomości do zasobu; prognozy poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu; prognozy wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz ich aktualizacji; programu zagospodarowania nieruchomości zasobu. Brakujące elementy zostały wprowadzone do planu na lata 2020-2022 zarządzeniem Burmistrza nr 148/2020 z dnia 8 czerwca 2020 r., tj. w trakcie kontroli NIK.

We wskazanym okresie (po zmianach) Gmina zaplanowała:

- sprzedaż 51 działek gruntowych oraz sprzedaż prawa własności gruntu na rzecz sześciu użytkowników wieczystych, przewidywane dochody z tego tytułu określono łącznie na 7 500,00 tys. zł;
- sprzedaż jednego lokalu użytkowego i 30 lokali mieszkalnych, przewidywane dochody z tego tytułu określono łącznie na 1 500,00 tys. zł;
- kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów i najmu pomieszczeń gospodarczych oraz zawarcie dodatkowo kilkunastu nowych umów rocznie – według stanu na 31.12.2019 r. zawarte były 593 umowy, w tym: 370 pod ogrody, 115 pod garaże, 23 pod grunty orne, 25 pod działalność gospodarczą i 60 umów na inne cele; przewidywane dochody z tego tytułu w 2020 r. określono łącznie na 350,00 tys. zł, w pozostałych latach określono na poziomie roku 2020 i powiększone o wskaźnik waloryzacji czynszów ustalany przez Burmistrza w drodze zarządzenia;
- wydatkowanie około 180 tys. zł rocznie w związku z udostępnianiem zasobu nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu²⁵;
- pozyskanie wpływów w wysokości około 300 tys. zł rocznie z tytułu opłat za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste o pow. 39 ha oraz aktualizację tych opłat,
- Gmina nie przewidywała wpływów osiągniętych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości; nieruchomości oddane w trwały zarząd zwolniono z opłaty na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych²⁶,
- przewidziano kontynuację dotychczasowych umów użyczenia.

(akta kontroli str. 204-208, 209-216, 217-221)

²⁵ Środki przeznaczone m.in. na: sporządzanie operatów szacunkowych, ogłaszanie w prasie informacji o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży oraz ogłoszeń o przetargach, usługi geodezyjne, zakup wypisów i rysów z rejestru gruntów i kserokopii map, zakup wypisów z ksiąg wieczystych oraz opłaty sądowe i koszty sporządzania umów notarialnych.

²⁶ Dz. U. z 2020 r. poz. 17.

2.3. Na dzień 30.04.2020 r. 62 obowiązującymi mpzp objętych było ok. 16,5% łącznej powierzchni obszaru Gminy wynoszącej 225,1 km² (tj. ok. 37,14 km²)²⁷. Z powyższych 62 mpzp – 11 uchwalono w okresie objętym kontrolą. Z 2 405 działek wykazanych w ewidencji GZN na obszarach objętych mpzp położonych było 1 035 działek (43%) o łącznej powierzchni 326,6501 ha. W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęły 64 wnioski o sporządzenie mpzp, z tego 26 wniosków nie zostało uwzględnionych z powodu niezgodności ze Studium lub ich realizację przełożono na termin późniejszy ze względu na ograniczone możliwości budżetowe Gminy. Na dzień zakończenia kontroli w trakcie sporządzania było sześć mpzp.

(akta kontroli str. 222-229, 293-294)

W okresie objętym kontrolą w Gminie zostały wydane ogółem 340 decyzje o warunkach zabudowy z tego: 251 – dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, cztery – dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 20 – dotyczących zabudowy usługowej, 20 – dotyczących zabudowy zagrodowej, cztery – dotyczące zabudowy rekreacyjnej, 11 – dotyczących zabudowy gospodarczej, 30 – dotyczących pozostałej zabudowy.²⁸

(akta kontroli str. 293-294)

2.4. W Gminie ustalone zostały zasady:

- wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości komunalnych – przyjęte uchwałą Nr XXI/206/08 Rady Miejskiej z dnia 26 czerwca 2008 r.²⁹ W uchwale tej określono m.in.: że nieruchomości mogą być oddawane w dzierżawę lub najem na czas nieoznaczony lub czas oznaczony do 10 lat, a o rodzaju umowy decyduje Burmistrz; że oddanie nieruchomości w dzierżawę lub najem następuje w drodze przetargu; sytuacje w których nieruchomości oddaje się w dzierżawę bez przetargu; sposób waloryzacji czynszu ustalonego w umowie;
- sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy – przyjęte uchwałami: Nr XVII/159/16 Rady Miejskiej z dnia 29 lutego 2016 r., Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej z dnia 25 maja 2017 r. i Nr XLVI/392/18 Rady Miejskiej z dnia 28 lutego 2018 r.³⁰ W uchwale tej określono m.in. jakie lokale podlegają sprzedaży, jaki był zasób niezbywalny, kto ma pierwszeństwo nabycia lokalu, wysokość bonifikaty przy sprzedaży, możliwości rozłożenia ceny lokalu na raty;
- udzielania bonifikaty od opłaty za dany rok za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – przyjęte uchwałą Nr V/30/19 Rady Miejskiej z dnia 28 lutego 2019 r.³¹

W kontrolowanym okresie Rada Miejska podjęła jedną uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu bez przetargu oraz jedną uchwałę w sprawie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy gruntu. Uchwały te dotyczyły czterech nieruchomości. Uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu i dzierżawy bez przetargu nie naruszyły zasad przyjętych w Uchwale Nr XXI/206/08 z dnia 26.06.2008 r. Uchwały podjęte zostały zgodnie z przepisami ustawy ogg i ustawy ogn.

(akta kontroli str. 232-235, 236-244, 245-259, 260-261)

²⁷ Tj. ok. 3 714 ha z łącznej powierzchni wynoszącej 22 510 ha.

²⁸ Zabudowa: garażowa, produkcyjno-usługowa, infrastruktura techniczna.

²⁹ Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713); dalej: ustawa ogg.

³⁰ Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy ogg.

³¹ Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy i art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

2.5. W latach 2017–2020 (do 30.04.) dochody Gminy związane z gospodarką gruntami i pozostałymi nieruchomościami wyniosły ogółem 27 493,6 tys. zł, w tym:

- ze sprzedaży nieruchomości gminnych – łącznie 22 274,9 tys. zł (z tego 11 987,5 tys. zł w 2017 r., 7 099,6 tys. zł w 2018 r., 2 821,8 tys. zł w 2019 r. i 366 tys. zł w 2020 r.);
- z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 1 188 tys. zł (odpowiednio w latach: 382,1 tys. zł, 364,5 tys. zł, 276,8 tys. zł i 164,6 tys. zł);
- z opłat z tytułu najmu i dzierżawy – 1 914,8 tys. zł (odpowiednio w latach: 514,4 tys. zł, 612,4 tys. zł, 587,1 tys. zł i 200,9 tys. zł);
- z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 198,1 tys. zł (odpowiednio w latach: 31 tys. zł, 26,9 tys. zł, 67,7 tys. zł i 72,5 tys. zł);
- inne – 50,5 tys. zł (4,3 tys. zł – z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, 2,6 tys. zł – z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych, 43,6 tys. zł – wpływy z opłat za reklamy).

(akta kontroli str. 222-229, 230-231)

W 2016 r. dochody Gminy ze zbywania i udostępniania nieruchomości z gminnego zasobu wyniosły ogółem 6 540,9 tys. zł. W kolejnych latach dochody z tego tytułu były:

- wyższe o 9 315,2 tys. zł w 2017 r., na co główny wpływ miały wyższe o 9 089,7 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości;
- wyższe o 4 488,9 tys. zł w 2018 r., na co główny wpływ miały wyższe o 4 201,8 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości;
- wyższe o 199,7 tys. zł w 2019 r., na co główny wpływ miały wyższe o 410,5 tys. zł dochody z tytułu najmu i dzierżawy.

(akta kontroli str. 230-231)

2.6. Zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz jej jednostkom podległym oraz organów i osób uprawnionych do udzielania tych ulg zostały określone w uchwale Nr XLVII/399/14 Rady Miejskiej z dnia 29 maja 2014 r.³²

(akta kontroli str. 262-267, 268-270)

W latach 2017-2018 na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy o osobach fizycznych, których dochód nie przekraczał 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, udzielano 50% bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w tym:

- w 2017 r. 26 osobom fizycznym na łączną kwotę 4 083 zł (bonifikaty od 27,17 zł do 1 616,65 zł),
- w 2018 r. 21 osobom fizycznym na łączną kwotę 1 734 zł (bonifikaty od 18,48 zł do 237,62 zł).

³² Zgodnie z uchwałą należności pieniężne mogły być umarzane w całości, jeżeli: osoba fizyczna - zmarła, nie pozostawiając żadnego majątku albo pozostawiła majątek niepodlegający egzekucji na podstawie odrębnych przepisów, albo pozostawiła przedmioty codziennego użytku domowego, których łączna wartość nie przekracza kwoty 6.000 zł; osoba prawna - została wykreślona z właściwego rejestru osób prawnych przy jednoczesnym braku majątku, z którego można by egzekwować należność, a odpowiedzialność z tytułu należności nie przechodził z mocy prawa na osoby trzecie; zachodzi uzasadnione przypuszczenie, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty wyższej od kosztów dochodzenia i egzekucji tej należności lub postępowanie egzekucyjne okazało się nieskuteczne; jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej uległa likwidacji; zachodzi ważny interes dłużnika lub interes publiczny; ściąganie należności zagraża egzystencji dłużnika. Na wniosek dłużnika: należności mogą być umarzane w części; mogą zostać odroczone terminy spłaty całości lub części należności; płatność całości lub części należności może zostać rozłożona na raty. Ulg udziela się w przypadkach uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi, w szczególności możliwościami płatniczymi dłużnika oraz uzasadnionym interesem Gminy.

W latach 2017-2020 (do 30.04.) na podstawie art. 71 ust. 4 ustawy ogn na wniosek złożony przez użytkownika wieczystego nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności opłaty rocznej za dany rok, ustalano inny termin zapłaty lub ustalono inny termin zapłaty rozkładając spłatę opłaty rocznej na raty do końca danego roku kalendarzowego:

- w 2017 r. siedmiu użytkownikom wieczystym na łączną kwotę 66 393,40 zł,
- w 2018 r. dziewięciu użytkownikom wieczystym na łączną kwotę 64 443,39 zł,
- w 2019 r. sześciu użytkownikom wieczystym na łączną kwotę 48 609,59 zł,
- w 2020 r. czterem użytkownikom wieczystym na łączną kwotę 43 605,37 zł.

W 2020 r. (do 30.06.) na podstawie uchwały Nr XLVII/399/14 Rady Miejskiej z dnia 29 maja 2014 r. Burmistrz:

- umorzył dwie należności na łączną kwotę 2 654,40 zł, w tym jedną z tytułu dzierżawy gruntu (1 577,11 zł), jedną z tytułu najmu lokalu użytkowego (1 077,29 zł),
- odroczył termin płatności jednej należności na kwotę 6 996,60 zł z tytułu dzierżawy gruntu,
- rozłożył na raty spłatę jednej należności na kwotę 2 418,33 zł z tytułu dzierżawy stoiska targowego.

Powyższe ulgi zostały udzielone zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwale Nr XLVII/399/14 Rady Miejskiej z dnia 29 maja 2014 r. Należności, dla których termin spłaty odroczone do 30.06.2020 r., zostały w całości spłacone w określonym terminie.

W latach 2017-2019 na podstawie powyższej uchwały Rady Miejskiej ulgi nie były udzielane.

(akta kontroli str. 262-267, 271-292)

2.7. W sprawie prowadzenia analiz przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia lub udostępnienia Burmistrz wyjaśnił: *W Gminie we wskazanym okresie nie funkcjonował w sposób sformalizowany program zagospodarowania nieruchomości. Nieruchomości zbywane były zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej i zgodnie z realizacją zadań publicznych. Nieruchomości przeznaczone do zbycia „typowane” były przez Urząd (Burmistrz, Sekretarz i główny specjalista ds. gospodarki nieruchomościami) lub na wniosek zainteresowanych podmiotów i analizowane były pod kątem rozwoju Gminy i opłacalności ich sprzedaży. Wynikiem analizy były projekty uchwał przedkładane przez Burmistrza na obrady Rady Miejskiej, a wszystkie sprzedaży oparte były o stosowną uchwałę Rady Miejskiej.*

(akta kontroli str. 262-267)

2.8. W latach 2017-2020 (do 30.04) w Urzędzie sporządzonych zostało ogółem 45 wykazów nieruchomości (15 w 2017 r., 14 w 2018 r., 13 w 2019 r. i trzy w 2020 r.), z tego 17 dotyczyło sprzedaży nieruchomości (odpowiednio: siedem, pięć, cztery i jeden), a 28 – oddania w dzierżawę, najem lub w użyczenie (odpowiednio: osiem, dziewięć, dziewięć i dwa).

W ww. wykazach ujęto łącznie 290 nieruchomości do sprzedaży (73 w 2017r., 118 w 2018 r., 78 w 2019 r. i 21 w 2020 r.), 126 nieruchomości do dzierżawy (40 w 2017 r., 46 w 2018 r., 33 w 2019 r. i siedem w 2020 r.), osiem nieruchomości pod najem (trzy w 2018 r., pięć w 2019 r.) oraz 15 nieruchomości do oddania w użyczenie (cztery w 2017 r., siedem w 2018 r., cztery w 2019 r.); ogółem 439 nieruchomości.

W kontrolowanym okresie nie robiono oddzielnego wykazu na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a jedna nieruchomość oddawana w użytkowanie wieczyste ujęta została w wykazie nr 6/2017 z 2017 r.

(akta kontroli str. 295-303, 304)

Analiza dokumentacji w zakresie opublikowania 12 wykazów dotyczących sprzedaży nieruchomości oraz ośmiu dotyczących oddania nieruchomości w dzierżawę, wykazała, że stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy ogn, 19 wykazów zostało wywieszonych w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a w przypadku 18 wykazów poddanych badaniu informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej. Wszystkie wykazy zostały podane do publicznej wiadomości na stronach internetowych Urzędu.

(akta kontroli str. 305-306, 399-509)

2.9. Badanie kontrolne ww. 20 wykazów w zakresie zawarcia w nich danych wymaganych przepisami art. 35 ust. 2 ustawy ogn wykazało, że:

- a) z 12 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży³³: wszystkie zawierały dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 11 i 12 ustawy ogn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, powierzchnię i opis nieruchomości, przeznaczenie w mpzp, cenę sprzedaży, informacje o przeznaczeniu do zbycia, termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu;
- b) z ośmiu wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę/najem: wszystkie zawierały dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 i 11 ustawy ogn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, powierzchnię i opis nieruchomości, przeznaczenie w mpzp, termin zagospodarowania, wysokość opłat za dzierżawę/najem, terminy ich wnoszenia, informacje o przeznaczeniu do zbycia oraz zasady aktualizacji wysokości opłaty.

(akta kontroli str. 295-303, 307-308, 399-509)

2.10. Zgodnie z art. 150 ust. 5 i art. 156 ust. 3 ustawy ogn wartość rynkowa nieruchomości w 12 objętych kontrolą³⁴ wykazach została ustalona na podstawie aktualnych operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Wszystkie ceny zbycia nieruchomości umieszczone w wykazach były wyższe od wartości rynkowej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym.

(akta kontroli str. 309-310, 311, 312-325, 399-509)

2.11. We wszystkich ośmiu objętych kontrolą wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę/najem, stawki czynszu zostały określone w wysokościach wynikających z zarządzeń Burmistrza w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu i dzierżawy gruntów komunalnych oraz lokali użytkowych oraz zarządzeń Burmistrza w sprawie ustalania wskaźnika waloryzacji czynszów najmu i dzierżawy mienia komunalnego³⁵. Stawki czynszu określone w wykazach uwzględniały minimalne stawki przyjęte w powyższych zarządzeniach zróżnicowane w zależności od strefy położenia nieruchomości, powierzchni udostępnionej nieruchomości, klasoużytków.

(akta kontroli str. 312-325, 326-334, 373-374, 399-509)

2.12 W okresie od 1.01.2017 r. do 30.04.2020 r. w Gminie zawarte zostały ogółem 330 umowy zbycia lub udostępnienia nieruchomości z GZN, w tym:

- 178 umów sprzedaży nieruchomości³⁶, z tego 132 w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 2 pkt 6 lub 9, art. 32 ust. 1 ustawy ogn

³³ Każdy z wykazów obejmował po jednej nieruchomości.

³⁴ Wskazanych w punktach 2.8 i 2.9 wystąpienia.

³⁵ Zarządzenie Nr 201/2016 i 202/2016 z dnia 24 października 2016 r., Zarządzenie Nr 218/2016 z dnia 30 listopada 2016 r., Zarządzenie Nr 3/2018 i 4/2018 z dnia 27 listopada 2018 r., Zarządzenie Nr 85/2019 z dnia 7 października 2019 r.

³⁶ 83 w 2017 r., 55 w 2018 r., 31 w 2019 r. i dziewięć w 2020 r.

- oraz uchwały Rady Miejskiej, 37 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, jedna w drodze przetargu ustnego ograniczonego oraz osiem w drodze rokowań;
- 22 umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste³⁷, wszystkie w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 2 pkt 6 lub 9, art. 32 ust. 1 ustawy ogn oraz uchwały Rady Miejskiej;
 - 112 umów dzierżawy nieruchomości³⁸, z tego 95 bez przetargu na podstawie art. 35 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn, pięć w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, dziewięć w drodze przetargu ustnego ograniczonego i trzy w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - 11 umów najmu³⁹, z tego wszystkie bez przetargu na podstawie art. 35 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn;
 - siedem umów użyczenia nieruchomości⁴⁰.

(akta kontroli str. 312-325, 335)

Ceny sprzedaży nieruchomości z GZN w latach objętych kontrolą zawierały się w przedziale: od 3 tys. zł do 4 000 tys. zł w 2017 r.; od 7,5 tys. zł do 2 900 tys. zł w 2018 r.; od 3 tys. zł do 355 tys. zł w 2019 r.; od 4 tys. zł do 104 tys. zł w 2020 r. (do 30.04.) W badanym okresie nie udzielano bonifikat przy sprzedaży nieruchomości.

(akta kontroli str. 336)

2.13. We wszystkich postępowaniach zakończonych zawarciem umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia (na 14 objętych badaniem kontrolnym⁴¹) stwierdzono, że nieruchomości, których dotyczyły przedmiotowe umowy, zostały ujęte w opublikowanych wykazach, o których mowa w art. 35 ust 1 ustawy ogn.

(akta kontroli str. 312-325, 373-374, 538-570)

2.14. Badaniem kontrolnym objęto 20 postępowań, w tym:

- a) sześć dotyczących sprzedaży nieruchomości w Mrzeżynie (miejscowość turystyczna),
- b) osiem – oddania nieruchomości w dzierżawę, z tego siedem w Mrzeżynie i jedno w Rogowie (miejscowości turystyczne),
- c) cztery – oddania nieruchomości w najem w Mrzeżynie (miejscowość turystyczna),
- d) dwa oddania nieruchomości w użyczenie, z tego jedno w Mrzeżynie, jedno w m. Mirosławice (miejscowości turystyczne).

Badanie kontrolne:

Ad a) sześciu transakcji sprzedaży⁴² na łączną kwotę 3 745,97 tys. zł wykazało m.in., że nieruchomości zostały sprzedane po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej. Stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy ogn przed sprzedażą ww. sześciu nieruchomości Burmistrz sporządził wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykazy zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 337-347, 510-537)

³⁷ 15 w 2017 r., siedem w 2018 r.

³⁸ 33 w 2017 r., 38 w 2018 r., 30 w 2019 r. i 11 w 2020 r.

³⁹ cztery w 2017 r., trzy w 2018 r., trzy w 2019 r. i jedna w 2020 r.

⁴⁰ jedna w 2017 r., trzy w 2018 r., trzy w 2019 r.

⁴¹ Badanie kontrolne przeprowadzone na podstawie spraw wybranych do badania w pkt 2.14. wystąpienia.

⁴² W tym: pięć sprzedanych w trybie przetargowym w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, jedna w drodze rokowań i jedna sprzedana w trybie bezprzetargowym.

Zgodnie z art. 150 ust. 5 ustawy ogn wartość rynkowa wszystkich sześciu objętych kontrolą nieruchomości została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

(dowód: akta kontroli str. 337-347, 510-537)

Procedura sprzedaży w trybie przetargowym czterech (z sześciu) nieruchomości została poprzedzona publikacją ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości, ze wskazaniem danych, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy ogn oraz z zachowaniem terminów, o których mowa w § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁴³. W pozostałych dwóch przypadkach Gmina sprzedała nieruchomości w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (jedna transakcja) tj. zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn oraz w drodze rokowań (jedna transakcja), tj. zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy ogn.

(dowód: akta kontroli str. 337-347, 510-537)

Wszystkie badane umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktów notarialnych, tj. zgodnie z art. 27 ustawy ogn.

(dowód: akta kontroli str. 337-347, 510-537)

Ad. b) ośmiu umów dzierżawy nieruchomości⁴⁴ (trzech zawartych na okres do trzech lat oraz pięciu na czas nieokreślony⁴⁵) wykazało m.in., że nieruchomości wydierżawione na czas nieokreślony uzyskały zgodę Rady Miejskiej (poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej). Stosownie do art. 35 ustawy ogn przed wydierżawieniem ww. nieruchomości Burmistrz sporządził wykazy nieruchomości, które zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 348-355, 538-555)

Dzierżawa dwóch nieruchomości w trybie przetargowym została poprzedzona publikacją ogłoszeń ze wskazaniem danych, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy ogn.

(dowód: akta kontroli str. 348-355, 538-555)

Ad. c) czterech umów najmu nieruchomości⁴⁶ wykazało m.in., że nieruchomości pod najem uzyskały zgodę Rady Miejskiej (poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej). Stosownie do art. 35 ustawy ogn przed wynajmem ww. nieruchomości Burmistrz sporządził wykazy nieruchomości, które zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 356-359, 556-566)

Ad. d) dwóch postępowań dotyczących oddania nieruchomości w użyczenie, wykazało m.in., że zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującą w Urzędzie praktyką. W ich wyniku umowy użyczenia zostały podpisane z podmiotami świadczącymi usługi publiczne. W dwóch przypadkach wykaz o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w użyczenie został wywieszony w siedzibie Urzędu na

⁴³ Dz. U. z 2014 r. poz. 1490. Dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów.

⁴⁴ W tym: cztery nieruchomości wydierżawione w trybie bezprzetargowym oraz dwie w trybie przetargowym (jedna – przetarg ustny nieograniczony, druga – przetarg ustny ograniczony).

⁴⁵ W tym: po jednej na okres: dwóch, ośmiu i dziewięciu lat, po trzy na okres trzech i czterech lat, dwóch na okres pięciu lat.

⁴⁶ Wszystkie w trybie bezprzetargowym, w tym trzy na okres do 11 lat i jedna na czas nieoznaczony.

okres 21 dni, informacja o jego wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 360-361, 567-570)

2.15. Wszystkie⁴⁷ nieruchomości sprzedane i udostępnione były położone na obszarze objętym mpzp. Z objętych badaniem kontrolnym 20 spraw po zawarciu umów sprzedaży lub udostępnienia nieruchomości w dwóch przypadkach nabywca i użytkownik nieruchomości wystąpili o zmianę mpzp⁴⁸.

(dowód: akta kontroli str. 362-364)

2.16. W objętych kontrolą ośmiu umowach dzierżawy nieruchomości oraz czterech umowach najmu Gmina zabezpieczyła swoje interesy poprzez zapis o możliwości rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

- nieuregulowania w terminie dwóch kolejnych rat czynszu,
- zmiany użytkowania wydzierżawianego/wynajmowanego gruntu,
- poddzierżawienia/podnajmowania lub oddania w użytkowanie działki lub jej części osobie trzeciej,
- dokonywania nowych nasadzeń trwałych na dzierżawionym/wynajmowanym gruncie,
- niezachowania dzierżawy/najmu w należytym stanie technicznym i estetycznym,
- nieregulowania obciążeń publiczno-prawnych (w tym podatków),
- nieprzestrzegania ustawy o utrzymaniu czystości w gminach.

W każdej z dwóch umów użyczenia nieruchomości zawarto postanowienia o możliwości rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

- zmiany użytkowania użyczonego gruntu,
- oddania w użytkowanie działki lub jej części osobie trzeciej lub podmiotowi nie posiadającemu osobowości prawnej.

W odniesieniu do objętych kontrolą sześciu umów sprzedaży w czterech przypadkach nabywcy uiścili całą cenę nieruchomości przed zawarciem aktu notarialnego, w dwóch przypadkach – cena sprzedaży została rozłożona na raty. W tych dwóch przypadkach interes Gminy został zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomości oraz zapis, że rozłożona na raty niespłacona część ceny wraz z ustawowymi odsetkami podlegała oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie procentowej redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

(dowód: akta kontroli str. 365-372, 510-570)

2.17. W dwóch przypadkach sprzedaży nieruchomości (umowa z 16.08.2017 r. i umowa z 6.03.2018 r.), z sześciu objętych badaniem⁴⁹, w których cena sprzedaży nieruchomości została rozłożona na raty, spłata należności w latach 2017-2019 następowała w terminach i w wysokościach określonych w zawartej umowie. W jednym przypadku nabywca wystąpił w 2020 r. z wnioskiem o prolongatę zapłaty raty należności z powodu trudności finansowych spowodowanych pandemią Covid-19 i uzyskał przedłużenie terminu spłaty do 30.09. br.

(dowód: akta kontroli str. 375-379)

We wszystkich objętych kontrolą ośmiu umowach dzierżawy i czterech umowach najmu⁵⁰ Urząd określił wysokość czynszu, terminy płatności oraz w przypadku umów

⁴⁷ Wskazane w punkcie 2.14.

⁴⁸ Wniosek złożony przez nabywcę nieruchomości dot. możliwości zabudowy części działki dwukondygnacyjnymi obiektami o funkcji usługowo-handlowej. Wniosek złożony przez użytkownika nieruchomości (klub sportowy) dot. możliwości budowy szatni przy boisku sportowym. Obie sprawy w toku.

⁴⁹ Zakończonych zawarciem umów wskazanych w punkcie 2.14.

⁵⁰ Wymienionych w punkcie 2.14.

wieloletnich sposób jego waloryzacji. We wszystkich przypadkach dzierżawcy i najemcy zobowiązania finansowe wobec Gminy regulowali terminowo i w wysokości określonej umowami.

(dowód: akta kontroli str. 375-379, 538-570)

2.18. W Urzędzie nie wypracowano mechanizmów, których zadaniem byłoby zapobieganie wykorzystaniu niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz oddanych w dzierżawę, najem i użyczenie.

W trakcie kontroli NIK Urząd przeprowadził jedną udokumentowaną kontrolę w zakresie wykorzystania udostępnionych nieruchomości na cele określone w umowach dzierżawy, najmu i użyczenia, w której skontrolował 11 z 14 nieruchomości objętych próbą badawczą. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

(dowód: akta kontroli str. 312-325, 380, 382-385)

Burmistrz wyjaśnił: *Kontrole były przeprowadzane w przypadku pozyskania takiej informacji. W jednym przypadku potwierdziła się informacja o zmianie przeznaczenia przedmiotu dzierżawy (sprawa nr GNR.6845.52.2018). W ww. przypadku nastąpiło rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym.*

(dowód: akta kontroli str. 312-325)

Przeprowadzone w dniu 18.08.2020 r. oględziny⁵¹ dotyczące wykorzystywania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zawartych umów (wskazanych w punkcie 2.14.) wykazały, że dzierżawcy, najemcy i użytkownicy wykorzystywali te nieruchomości do celów określonych w umowach.

(dowód: akta kontroli str. 381-390)

W badanym okresie złożono w Urzędzie jedną skargę na działania pracowników Urzędu w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości gminnych. W dniu 23.01.2018 r. wpłynęła skarga nr rej. 616 na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu na sprzedaż nieruchomości. Skarga uznana została za niezasadną.

(dowód: akta kontroli str. 312-325)

2.19. W Urzędzie w badanym okresie nie były prowadzone kontrole zewnętrzne i audyty wewnętrzne w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Kontroli nie przeprowadzała też w tym zakresie Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie.

(dowód: akta kontroli str. 312-325)

2.20. Prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Gminy i ich ewidencją, organizacją postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości, oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę lub użyczenie, przygotowaniem do zawarcia umów w tym zakresie, egzekwowaniem zobowiązań wynikających z zawartych umów, kontrolowania sposobu wykorzystania udostępnionych nieruchomości przypisano w regulaminie organizacyjnym Urzędu⁵² Referatowi GN. W ww. Referacie powyższe zadania realizowało pięciu pracowników, którym przypisano poszczególne zadania w zakresach czynności.

(akta kontroli str. 312-325, 391-398)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Przyjęte na lata 2017-2019 i 2020-2022 plany wykorzystania zasobu nie zawierały wszystkich informacji, o których mowa w art. 25 ust. 2a ustawy ogn.

⁵¹ Na podstawie art. 39 ustawy o NIK.

⁵² Ustalonym zarządzeniem Burmistrza nr 95/2009 z 10 listopada 2009 r. (z późniejszymi zmianami).

W planach brak było danych o nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozy: nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz ich aktualizacji, a także programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

(akta kontroli str. 204-208, 209-216)

Burmistrz wyjaśnił: *Plan wykorzystania GZN nie obejmował wszystkich elementów. Braki elementów wynikały z wcześniej przyjętych praktyk, które zostały powielone. Dnia 8.06.2020 r. dokonaliśmy zmiany zarządzenia Nr 107/2019 z dnia 31 grudnia 2019 r., w którym wprowadziliśmy brakujące elementy.*

(akta kontroli str. 204-208)

Brakujące elementy zostały wprowadzone do planu na lata 2020-2022 zarządzeniem Burmistrza nr 148/2020 z dnia 8 czerwca 2020 r.

(akta kontroli str. 217-221)

2. W badanej próbie losowo wybranych 20 wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia w jednym przypadku stwierdzono brak potwierdzenia wywieszenia wykazu w Urzędzie przez okres co najmniej 21 dni, a w dwóch przypadkach brak potwierdzenia o zamieszczeniu w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat ogłoszenia z informacją o zamieszczeniu w Urzędzie i na stronach internetowych Urzędu wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia.

(akta kontroli str. 305-306)

Obowiązki te określa art. 35 ust. 1 ustawy ogn.

Burmistrz wyjaśnił: *Brak umieszczenia na wykazie Nr DZ 8/2017 informacji o wywieszeniu wykazu w określonym czasie na tablicy Urzędu nastąpił przez niedopatrzenie. W przypadku wykazu Nr 6/2017 prawdopodobnie ogłoszenie nie zostało wysłane do druku. W przypadku wykazu Nr 2/2019 ogłoszenie zostało wysłane do druku, ale z przyczyn niezależnych od nas nie zostało wydrukowane w prasie. Pracownik odpowiedzialny za to zadanie przebywał wówczas na zwolnieniu lekarskim i fakt braku ogłoszenia w prasie zweryfikował dopiero po powrocie ze zwolnienia.*

(akta kontroli str. 155-163)

OCENA CZĄSTKOWA

Pomimo braku ewidencji GZN Gmina, w okresie objętym kontrolą, posiadała aktualne plany wykorzystania GZN. Przyjęte na lata 2017-2019 i 2020-2022 plany wykorzystania zasobu nie zawierały jednak wszystkich informacji, o których mowa w art. 25 ust. 2a ustawy ogn. Brakujące elementy planu na lata 2020-2022 uzupełniono w trakcie kontroli NIK.

W Gminie opracowano zostały zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny. Przy udzielaniu w 2020 r. ulg w spłacie należności z tytułu opłat za najem i dzierżawę nieruchomości gminnych zasady te były przestrzegane.

Zbycie lub udostępnienie poszczególnych nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Miejskiej. Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz w zakresie zasadności ich zbycia lub udostępnienia.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania ich w dzierżawę, najem i użyczenie oraz informacje o wynikach postępowań były zazwyczaj prawidłowo publikowane. Nieprawidłowości w tym zakresie dotyczyły

nieopublikowania w prasie lokalnej ogłoszeń z informacją o zamieszczeniu w siedzibie Urzędu i na jego stronach internetowych dwóch wykazów, a także braku potwierdzenia wywieszenia jednego z wykazów w Urzędzie. Przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ceny wywoławcze nie były niższe od cen ustalonych dla poszczególnych nieruchomości na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Stawki czynszu przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę lub najem były ustalane zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi.

Analizowane postępowania poprzedzające zawarcie sześciu umów sprzedaży, ośmiu umów oddania nieruchomości w dzierżawę, czterech umów najmu oraz dwóch umów użyczenia nieruchomości w miejscowościach turystycznych, zostały przeprowadzone prawidłowo i rzetelnie udokumentowane. Umowy na dzierżawę i najem zawierały zapisy określające konsekwencje prawne lub ekonomiczne nieuiszczenia czynszu lub złamania warunków umowy. Spłaty należności następowały w terminach i w wysokościach określonych w zawartych umowach.

Kontrole prawidłowości wykorzystywania udostępnionych nieruchomości, przeprowadzane przez pracowników Urzędu przed niniejszą kontrolą NIK, nie były dokumentowane.

IV. Uwagi i wnioski pokontrolne

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

- | | |
|---------|--|
| Wnioski | <ol style="list-style-type: none">1. Założenie ksiąg wieczystych dla wszystkich nieruchomości gminnego zasobu i aktualizowanie danych w nich zawartych.2. Założenie brakującej karty środka trwałego dla nieruchomości z gminnego zasobu.3. Rzetelne sporządzanie informacji o stanie mienia komunalnego w Gminie oraz prawidłowe sporządzanie sprawozdań SG-01.4. Dokumentowanie postępowań dotyczących zbycia lub udostępnienia 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 do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.
--------------------------------	---

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie realizacji wniosków	Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby 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, dnia 31 sierpnia 2020 r.

Kontroler
Leszek Smykowski
specjalista kontroli państwowej

Smykowski

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie

Dyrektor

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Szczecinie

z up.

Ryszard Pelczar
p.o. wicedyrektora

