



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia września 2011 r.

**Sz. Pan
Jerzy Czerwiński
Burmistrz Chełmży**

**P/11/128
LBY-4101-18-03/2011**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Urzędzie Miasta Chełmża (zwanym dalej Urzędem), kontrolę wykorzystania nieruchomości gminnych, na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009 – 2011 (I połowa).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 30.08.2011 r., na podstawie art. 60 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Burmistrza i podległego mu Urzędu w zakresie objętym kontrolą, pomimo stwierdzonych uchybień.

1. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań, takich jak m. in.:

- * Ujęcie w regulaminie organizacyjnym Urzędu (stanowiącym załącznik do zarządzenia Burmistrza Miasta Chełmża Nr 106/SOR/07 z 14.09.2007 r.), zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami i przypisanie ich Wydziałowi Gospodarki Miejskiej (zwanemu dalej WGM), który był odpowiedzialny m. in. za gospodarowanie i zarządzanie komunalnymi gruntami zabudowanymi i przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, a także ustalanie ich wartości, cen i opłat za korzystanie z nich.
- * Przypisanie zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami pracownikowi WGM, który zgodnie z zakresem obowiązków był odpowiedzialny za m. in. gospodarowanie gruntami zabudowanymi i przeznaczonymi pod zabudowę w tym ich oddawanie w użytkowanie

wieczyste, użytkowanie, dzierżawę, użyczenie oraz ustalanie ich wartości, cen i opłat za korzystanie z nich.

- * Zabezpieczenie w umowach dzierżawy i użyczenia, interesu prawnego i ekonomicznego gminy. Badane umowy zawierały takie postanowienia m. in. jak:
 - obowiązek prowadzenia działalności statutowej, możliwość żądania zwrotu przedmiotu umowy w przypadku jeżeli nieruchomość stanie się potrzebna oraz postanowienie, że wszelkie koszty obciążają biorącego w użyczenie, w przypadku umów użyczenia,
 - postanowienia umożliwiające aktualizację czynszu dzierżawy, obowiązek zapłaty odsetek ustawowych w przypadku nie płacenia czynszu oraz możliwość rozwiązania umowy w przypadku zalegania czynszu za 2 okresy płatności, w przypadku umów dzierżawy.
- * Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do działań windykacyjnych. Co prawda stan zaległości z tytułu umów dzierżawnych w kontrolowanym okresie utrzymywał się na podobnym poziomie, 23 705,14 zł. na koniec 2009 r. i 22 211,67 zł. na koniec I połowy 2011 r. to jednak działania służb finansowych Urzędu NIK ocenia pozytywnie. W kontrolowanym okresie wysyłano do dłużników upomnienia i wezwania do zapłaty. W przypadkach długotrwałego uchylania się od uregulowania zaległości sprawy były kierowane przez radcę prawnego Urzędu na drogę sądową. W 3 badanych przypadkach, sąd wydał nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, a następnie wyrokami zasądził od pozwanych zapłatę kwoty zadłużenia wraz z odsetkami. Dalsze prowadzenie spraw zostało przekazane komornikowi. Stwierdzono także przypadek wyegzekwowania zaległości z nadpłaty z podatku od nieruchomości.

2. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na uchybienia w zakresie:

- * Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Plan taki został przygotowany w WGM oraz przyjęty Zarządzeniem Nr 23/GKM/10 Burmistrza Miasta Chełmży z dnia 15 lutego 2010 r. w wyniku wniosku pokontrolnego po kontroli NIK z 2009 r. Jednak analiza Planu wykazała, że nie zawierał on programu zagospodarowania zasobu, a zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu obejmowało tylko nieruchomości nad którymi nadzór sprawował WGM, a nie cały zasób, co narusza postanowienia art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 nr 102 poz. 651 ze zm.).

* Braków w wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia.

Badanie dokumentacji 5 postępowań dotyczących dzierżawy wykazało, że w 1 przypadku wykaz nie zawierał terminu wnoszenia i zasad aktualizacji opłat, wymaganych art. 35 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

* Naruszenia postanowień uchwały nr IV/33/07 Rady Miejskiej Chełmży z 14.02.2007r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Zgodnie z § 18 ust. 3 cyt. uchwały, w umowach dzierżawy, najmu i użyczenia winny być zawarte postanowienia zabezpieczające gminę przed ewentualnym roszczeniem wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców, najemców i biorących w użyczenie.

W 2 przypadkach (na 10 badanych), umowy nie zawierały takich postanowień. W § 9 i 10 zawarto klauzule, że „w sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego” oraz „ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwego Sądu”. Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli zapisy takie nie zabezpieczają Gminy przed roszczeniem wypłaty i narażają Urząd na niepotrzebne i długotrwałe postępowania sądowe.

* Braku realizacji zaleceń pokontrolnych.

W WGM przeprowadzona została przez pracownika Urzędu kontrola wewnętrzna, po której sformułowano m. in. zalecenia dot. dzierżawy nieruchomości gminnych. Badanie przez NIK dwóch umów zawartych po dacie przekazania zaleceń pokontrolnych, wykazało, że nie zrealizowano wszystkich zaleceń. I tak np. w 1 umowie nie zawarto postanowień zabezpieczających gminę przed ewentualnym roszczeniem wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców, najemców i biorących w użyczenie, a w obu umowach nie zawarto postanowień umożliwiających aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy.

Osobami odpowiedzialnymi za powyższe uchybienia byli [...] ¹ Naczelnik WGM z tytułu nadzoru i [...] ². zajmująca się sprawami gospodarki nieruchomościami w WGM.

¹ Pouczenie: art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U Nr 112, poz. 1198 ze zm.)- odmowa udostępnienia ze względu na prywatność osoby fizycznej-NIK

² Pouczenie: art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U Nr 112, poz. 1198 ze zm.)- odmowa udostępnienia ze względu na prywatność osoby fizycznej-NIK

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Uzupełnienie Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości o wszystkie elementy wymagane art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Zawieranie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do wdzierżawienia, wszystkich elementów wymienionych w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
3. Sporządzanie umów o dzierżawę nieruchomości gminnych zgodnie z uchwałą nr IV/33/07 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 14.02.2007 r.
4. Podjęcie działań organizacyjnych mających na celu realizację zaleceń pokontrolnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.