



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 21 grudnia 2010 r.

**Pan
Ireneusz Bogdan Szczepanik
Burmistrz
Stoczka Łukowskiego**

LLU-4112-02-01/2010
S/10/005

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Stoczek Łukowski, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę zawierania i realizacji umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących własność Miasta Stoczek Łukowski w latach 2008 – 2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym 7 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia kontrolowaną działalność.

Negatywną ocenę uzasadniają w szczególności:

- odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia czterech umów dzierżawy nieruchomości gruntowych na czas dłuższy niż 3 lata,
- zwłoka w złożeniu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wniosku o wstrzymanie wykonania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, stwierdzającej nieważność decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie w sprawie przyjęcia przez Skarb Państwa nieruchomości „Izydory”,
- zawarcie w 2009 r. umowy dzierżawy nieruchomości „Izydory”, pomimo nieuregulowania przez dzierżawcę należności z tytułu poprzedniej umowy,

- dopuszczenie do przedawnienia roszczenia o zapłatę zaległego czynszu dzierżawnego w wysokości 5.392,55 zł,
- niezłożenie wniosku o wszczęcie egzekucji zaległego czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości „Izydory” (20.145,34 zł) oraz zwrotu części kosztów procesu (2.749,88 zł), pomimo posiadania od ponad 10 miesięcy tytułu wykonawczego.

1. W badanym okresie obowiązywała uchwała nr IV/27/98 Rady Miejskiej w Stoczku Łukowskim z dnia 29 grudnia 1998 r. w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta, przeznaczonych na działalność gospodarczą lub inną (z wyłączeniem nieruchomości rolnych)², zwana dalej Uchwałą.

Ustalona Uchwałą zasada umożliwiająca odstąpienie od przetargu w sytuacji wydzierżawienia nieruchomości gruntowych dotychczasowemu dzierżawcy, gdy nieruchomość jest zabudowana budynkiem trwale związanym z gruntem, była niezgodna z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ (dalej „ugn”), w brzmieniu obowiązującym do 7.01.2010 r., ponieważ w sposób nieuprawniony modyfikowała uregulowania zawarte w art. 37 ust. 4 w związku z art. 37 ust. 1 oraz 2 i 3 ugn.

Ponadto NIK zwraca uwagę, że ustalenie w Uchwale stawek czynszu za wydzierżawianie nieruchomości gruntowych na działalność gospodarczą lub inną i terminów ich płatności, było niezgodne z art. 11 ust. 1 ugn, gdyż gospodarowanie nieruchomościami Miasta, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ustawy, należy do kompetencji burmistrza. Uchwała w sposób nieuprawniony ograniczała kompetencje burmistrza określone w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴ i godziła w zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, ponieważ ustalanie stawek czynszu i terminów ich płatności stanowi materię umowną i powinno być kształtowane wolą stron, a nie postanowieniami aktu prawa miejscowego.

Pomimo ww. wad Uchwały, Burmistrz nie przedłożył Radzie Miasta projektu uchwały zmieniającej zasady wydzierżawiania nieruchomości gruntowych w celu dostosowania treści Uchwały do obowiązujących przepisów.

2. Nieprawidłowością było zawarcie przez Burmistrza w trybie bezprzetargowym czterech (z pięciu) umów dzierżawy nieruchomości gruntowych na czas określony dłuższy niż

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Zasady ustalania czynszu z tytułu wydzierżawiania gruntów komunalnych pod uprawy rolne określało zarządzenie nr 1/Z/98 z dnia 2 stycznia 1998 r. pełniące funkcję organów gminy-miasta Stoczek Łukowski

³ Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.

⁴ Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.

3 lata. Podjęcie przez Radę Miasta uchwały nr XIV/72/2008 z dnia 6 lutego 2008 r. o wyrażeniu zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę nr 88/8 oraz uchwały nr XIV/73/2008 z dnia 6 lutego 2008 r. o wyrażeniu zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy nieruchomości stanowiących działki nr 822, 1903 i 1579/3 i zawarcie przez Burmistrza umów w trybie bezprzetargowym naruszało art. 37 ust. 4 ugn w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 stycznia 2010 r. Działki nr 822 i 88/8 były wprawdzie działkami przyległymi do działek stanowiących własność dzierżawców, lecz mogły być (i były) zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Natomiast działki nr 1903 i nr 1579/3 zostały zabudowane bez pozwolenia na budowę. Niespełnione więc zostały, wskazane w wyjaśnieniach Burmistrza, określone w art. 37 ust. 2 pkt 6 (działki nr 822 i 88/8) oraz art. 37 ust. 3 (działki nr 1903 i nr 1579/3) przesłanki, które uzasadniałyby zawarcie tych umów dzierżawy w trybie bezprzetargowym.

3. Nieprawidłowością było zawarcie w dniu 25 września 2009 r. umowy dzierżawy nieruchomości „Izydory”, pomimo nieuregulowania przez dzierżawcę należności z tytułu poprzedniej umowy oraz ustalenie czynszu z tytułu dzierżawy tej nieruchomości (składającej się z 15 hektarowego terenu rekreacyjnego, murowanego domu mieszkalnego z miejscami noclegowymi, stajni, 11 domków campingowych i kąpieliska) w wysokości 1.200 zł rocznie, płatnego po 100 zł miesięcznie. Zgodnie z poprzednią umową, zawartą w 1999 r., dzierżawca był zobowiązany do płacenia czynszu w wysokości 9.000 zł rocznie. W ocenie NIK działania te naruszały art. 12 ugn, stanowiący, że organy działające za jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

NIK nie wnosi uwag do ustalonych wysokości czynszu w pozostałych objętych badaniem umowach dzierżawy i najmu nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami umów dzierżawy i najmu, zawartych na czas dłuższy niż jeden rok, dokonywano corocznej waloryzacji czynszu.

4. Negatywnie oceniono prowadzenie postępowania windykacyjnego zaległości z tytułu czynszu za dzierżawę nieruchomości obejmującej teren Ośrodka Wypoczynkowego „Izydory” (umowa nr R-IG 7224/43/99 z 01.04.1999 r.) oraz z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w okresie od 1 kwietnia do 24 września 2009 r., wynoszących 45.280,35 zł. Pozew o zapłatę zaległego za lata 2005 - 2007 czynszu Miasto złożyło w Sądzie Rejonowym w Łukowie dopiero w dniu 28 sierpnia 2008 r., co skutkowało oddaleniem przez

sąd powództwa w zakresie żądania czynszu dzierżawnego za okres od 1 stycznia do 30 lipca 2005 r. w wysokości 5.392,55 zł, z uwagi na trzyletni termin przedawnienia. Ponadto, pomimo posiadania od 28 stycznia 2010 r. tytułu wykonawczego, do dnia zakończenia kontroli (07.12.2010 r.) Burmistrz nie złożył wniosku o wszczęcie egzekucji zaległego czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości Izydory w wysokości 20.145,34 zł oraz zwrotu kosztów procesu w wysokości 2.749,88 zł.

Niezłożenie wniosku o wszczęcie egzekucji zaległego czynszu stanowi czyn naruszenia dyscypliny finansów publicznych, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych⁵, a dopuszczenie do przedawnienia należności Miasta – czyn naruszenia dyscypliny finansów publicznych, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3 tej ustawy.

5. NIK negatywnie ocenia opieszałość w złożeniu przez Burmistrza w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym wniosku o wstrzymanie wykonania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 kwietnia 2007 r., stwierdzającej nieważność decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 18.07.1950 r. w sprawie przyjęcia przez Skarb Państwa nieruchomości „Izydory”. Wniosek ten został złożony dopiero po ujawnieniu w rejestrze gruntów i księgach wieczystych innych właścicieli tej nieruchomości. Po otrzymaniu w dniu 6 kwietnia 2007 r. ostatecznej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 kwietnia 2007 r., w dniu 2 maja 2007 r. Burmistrz wniósł do WSA w Warszawie skargę na tę decyzję, a dopiero w dniu 11 grudnia 2007 r. wysłany został wniosek o wstrzymanie w całości jej wykonania. Niezłożenie wraz ze skargą wniosku o wstrzymanie wykonania ww. decyzji skutkowało dokonaniem 19 i 20 lipca 2007 r. zmian w ewidencji gruntów oraz w księdze wieczystej, polegających na wpisaniu w miejsce Miasta innego właściciela ww. nieruchomości. W konsekwencji kolejne działania Urzędu mające na celu wpisanie Miasta w księgach wieczystych jako właściciela nieruchomości, takie jak wnioski złożone 25.09.2008 r. oraz 23.07.2009 r. w Sądzie Rejonowym w Łukowie Wydziale Ksiąg Wieczystych i apelacje od postanowień tego sądu złożone w dniach 16.02.2009 r. i 1.03.2010 r. w Sądzie Okręgowym w Lublinie, skazane były na niepowodzenie, ponieważ jedyną drogą do zmiany istniejącego w księdze wieczystej wpisu właściciela nieruchomości jest wytoczenie powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁶. Związane z tymi działaniami opłaty sądowe wyniosły 2.400 zł. Ostatecznie, po uchyleniu

⁵ Dz. U. z 2005 r. Nr 14, poz. 114 ze zm.

⁶ Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.

decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 kwietnia 2007 r. (wyrok NSA z dnia 22.07.2009 r.), Miasto złożyło w dniu 7 kwietnia 2010 r. w Sądzie Rejonowym w Łukowie Wydziale Cywilnym pozew o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, a zapłacona 17 maja 2010 r. z tego tytułu opłata sądowa wyniosła 50.000 zł.

6. Uwagi NIK dotyczą niestosowania przepisów o pomocy publicznej we wszystkich ośmiu przypadkach rozłożenia na raty płatności czynszu dzierżawnego osobom prowadzącym działalność gospodarczą, co było niezgodne z art. 10 ust. 5 ugn stanowiącego, że przepisy działu II (Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego) stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. W szczególności nie żądano od tych osób złożenia zaświadczeń o pomocy de minimis, jakie otrzymały w roku, w którym ubiegały się o pomoc, oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat oraz innych dokumentów wskazanych w art. 37 ust. 1 pkt 1 ustawy z 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej⁷.

7. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn, przed udostępnieniem nieruchomości, sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę lub najem. Wykazy wywieszono na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta i zamieszczano na stronie internetowej serwisu informacyjnego miasta Stoczek Łukowski. Ogłoszenia informujące o wywieszeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę zamieszczano w prasie lokalnej (Wspólnocie Łukowskiej) oraz wywieszano na tablicach ogłoszeń na terenie miasta.

Uwagi NIK dotyczą niepodania w 14 wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę (spośród 26) terminu płatności czynszu, co było niezgodne z art. 35 ust. 2 pkt 9 ugn.

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

- 1) przedłożenie Radzie Miasta projektu zmiany uchwały w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych w celu dostosowania jej do obowiązujących przepisów;
- 2) niedopuszczanie do przedawnienia należności za udostępnianie nieruchomości stanowiących własność Miasta;

⁷ Dz.U. z 2007 Nr 59, poz. 404 ze zm.

- 3) bezzwłoczne złożenie wniosku o wszczęcie egzekucji komorniczej zaległości wynikających z tytułu wykonawczego;
- 4) bezwzględne stosowanie przepisów o pomocy publicznej w przypadkach rozkładania na raty płatności czynszu osobom prowadzącym działalność gospodarczą;
- 5) każdorazowe określanie terminu płatności czynszu w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, albo 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 prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie 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.